

# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 22/07/2013  
1<sup>ère</sup> Modification du PLU prescrite par arrêté du 17/05/2024  
1<sup>ère</sup> Modification du PLU approuvé par DCM du 12/12/2024

## 1.0 NOTICE EXPLICATIVE



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
32 rue Jules Michelet  
33 130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE



Le présent dossier a été réalisé par :



**SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme**  
32 rue Jules Michelet  
33130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>RAPPEL REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>7</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>9</b>
1. Procédure antérieure .....	9
2. Objet de la modification.....	9
La procédure de modification du PLU de Pompignac est engagée afin de :.....	9
3. Choix de la procédure.....	9
4. Composition du dossier de modification.....	10
<b>DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>11</b>
1. Adaptations pour une meilleure préservation du patrimoine .....	11
1.1. <i>Repérage des éléments des paysages et bâtis à préserver</i> .....	11
1.2. <i>Traduction réglementaire</i> .....	15
2. Modifications à apporter au règlement écrit.....	20
2.1. <i>Précision à apporter dans la partie « Dispositions générales »</i> .....	20
2.2. <i>Ajuster le règlement écrit afin de maîtriser la division parcellaire</i> .....	26
2.3. <i>Ajustement commun du règlement écrit de toutes les zones</i> .....	35
2.4. <i>Modifications spécifiques aux zones Urbaines</i> .....	38
2.5. <i>Modifications spécifiques à la zone AU</i> .....	39
2.6. <i>Modifications spécifiques à la zone AUm</i> .....	40
2.7. <i>Modifications spécifiques aux zones A et N</i> .....	45
2.8. <i>Modifications du nuancier de couleurs</i> .....	63
2.9. <i>Ajout d'un lexique</i> .....	67
2.10. <i>Ajout d'une annexe complémentaire</i> .....	67
3. Modifications à apporter au zonage .....	72
3.1. <i>Modification portant sur les zones</i> .....	72
3.2. <i>Modification des emplacements réservés</i> .....	76
<b>CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>80</b>
1. Conséquences sur le rapport de présentation .....	80
2. Conséquences sur le règlement écrit .....	80
3. Conséquences sur les surfaces des zones .....	80
4. Composition du dossier de 1 <sup>ère</sup> modification .....	83



**CONTEXTE REGLEMENTAIRE ..... 84**

**ANNEXES..... 85**

## **RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme. La procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme est l'objet du présent dossier.

Modification du Plan Local d'Urbanisme

ART L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

ART L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

ART L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

ART L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification de droit commun

ART L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

ART L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

ART L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

ART L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.



# **PREAMBULE**

## **1. PROCEDURE ANTERIEURE**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pompignac a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 22 juillet 2013. Il a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 19 juin 2018

La 1<sup>ère</sup> modification du PLU, objet du présent dossier, a été prescrite par arrêté du 17 mai 2024.

## **2. OBJET DE LA MODIFICATION**

La procédure de modification du PLU de Pompignac est engagée afin de :

- Corriger les références à des dispositions règlementaires obsolètes, devenue caduques depuis la loi ALUR, ou bien inapplicables ;
- Mettre à jour les emplacements réservés inscrits au PLU en vigueur.
- Préserver l'identité paysagère et les caractéristiques propres de la Commune (végétation et paysage à préserver, bâtiments d'intérêt patrimonial, particularité de quartier, esthétisme des clôtures et constructions...);
- Relever le patrimoine bâti à préserver dans le cadre de la modification du PLU ;
- Mieux gérer les infiltrations des eaux pluviales ;
- Maitriser la densification en encadrant via la réglementation du PLU, les possibilités de division foncière et de droits à bâtir, en fonction des secteurs et mieux intégrer la mixité sociale ;

La présente notice explicative détaille donc les modifications ou compléments apportés au document actuellement opposable.

## **3. CHOIX DE LA PROCEDURE**

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, et n'induit pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole. La procédure adéquate est donc celle de la modification de droit commun.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

## **4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION**

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- 1.0 - La présente notice explicative
- 2.0 – Le plan de zonage modifié
- 3.0 - Le règlement écrit modifié
- 4.0 – La liste des emplacements réservés
- 5.0 – Dossier Cas-par-Cas

## **DESCRIPTION DES MODIFICATIONS**

Le projet de modification du PLU de la commune de Pompignac concerne plusieurs objets détaillés ci-après.

### **1. ADAPTATIONS POUR UNE MEILLEURE PRESERVATION DU PATRIMOINE**

Le PLU ne repère pas les éléments de patrimoine à préserver : paysage, bâti, naturel... La municipalité de Pompignac souhaite préserver un certain nombre d'éléments du patrimoine de la commune. Ce patrimoine se compose d'éléments bâtis, du petit patrimoine local, d'arbres, de linéaires de haies ou d'alignement d'arbres.

Le Code de l'Urbanisme permet à travers l'article L151-19 d'identifier et localiser des éléments patrimoniaux pour assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Une déclaration préalable de travaux doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au règlement graphique.

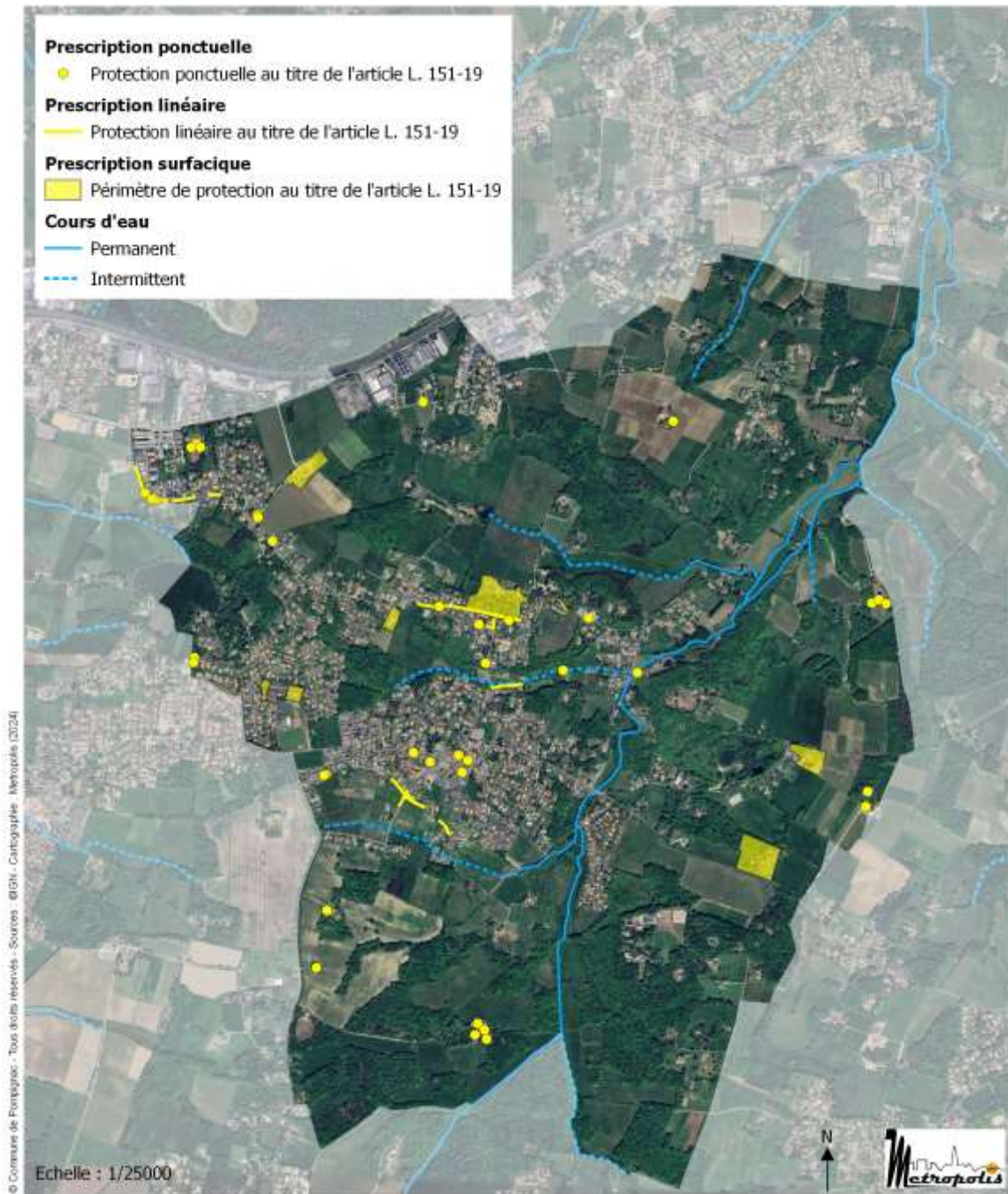
Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulière. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

#### **1.1. Repérage des éléments des paysages et bâtis à préserver**





Lors de la notification, le PLU repère sur le plan de règlement graphique les éléments de patrimoine via un repérage (un losange rouge entouré de jaune pour les éléments ponctuels, un trait pour les linéaires et un pochage pour les ensembles surfaciques) sur le plan de zonage. Un atlas est donc créé en complément du repérage permettant de connaître les éléments bâtis et naturels à préserver :

- 14 éléments pour le patrimoine bâti,
- 7 éléments pour le petit patrimoine,
- 13 arbres,
- 11 éléments pour les linéaires de haies ou alignements d'arbres.






(cf atlas du patrimoine en annexe du règlement).





Extrait de l'atlas patrimonial :


PATRIMOINE BATI			
Numéro	Description et prescription	Localisation	Illustration
b1	Château des Carmes et son parc	Parcelle ZE222 Chemin des Carmes	
b2	Château le Vigneau et son parc	Parcelle ZH161	 
b3	Château Rivasseau	Parcelle ZA407 et 416	



PETIT PATRIMOINE			
Numéro	Description et prescription	Localisation	Illustration
p1	Croix de Citon	Avenue de la mairie	
p2	Puits	Passage de Touty Parcelle ZM476	
p3	Puits	Passage du Puits	
p4	Puits	Chemin de Martinot Parcelle ZD176	
p5	Lavoir	Chemin de Cordes	
ARBRES			
Numéro	Description et prescription	Localisation	Illustration
a1	Chêne	Parcelle AB 271 Impasse des Saules	
a2	Deux chênes	Parcelle ZL 443 chemin de la Lande	

LINEAIRE DE HAIES OU ALIGNEMENTS D'ARBRES			
Numéro	Description et prescription	Localisation	Illustration
L1	Haie végétale	Route de Touty	
L2	Chênes	Route de Touty	

Lors de l'enquête publique, un particulier a demandé le classement des arbres de son jardin (parcelle ZA98). Ces arbres sont ajoutés aux

a14	<b>Peuplier, Chênes, Tilleul, Pin parasol, Hêtre dans un jardin arboré (</b>	Parcelle ZA 98	
-----	--	----------------	---

Au final, ce sont 8 arbres supplémentaires à préserver sur un même site à ajouter à ceux déjà proposés et inscrits dans le zonage.

Après l'enquête publique, l'atlas compte maintenant en éléments bâtis et naturels à préserver :

- 13 éléments pour le patrimoine bâti,
- 7 éléments pour le petit patrimoine,
- 14 arbres,
- 11 éléments pour les linéaires de haies ou alignements d'arbres.

(cf atlas du patrimoine en annexe du règlement).

## 1.2. Traduction réglementaire

Il est ajouté dans les articles 1 et 2 du règlement de chaque zone, une précision concernant ce qui est interdit et autorisés sous condition dans les secteurs identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme :

Extrait du règlement après modification :

## Article 1 et article 2

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

En annexe du règlement, il est ajouté les règles applicables aux éléments du patrimoine identifiés sur le plan de zonage.

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

### Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

### Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;



- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

### **Règles spécifiques:-**

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- **des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,**
- **de leur ordonnancement et de leur volumétrie,**
- **des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

- **Le projet doit assurer l'insertion des constructions dans le contexte d'ensemble.**
- **Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.**

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

- **Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.**

### **Règles relatives à la gestion du petit patrimoine local**

#### **Règles générales :**

**Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.**

**Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.**

#### **Règles relatives au petit patrimoine local à préserver :**

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

### **Règles relatives au patrimoine naturel et paysager préserver (arbres, linéaires, ...)**

Les éléments naturels et paysagers à préserver sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Lors le patrimoine se situe le long des voies, ce qui est le cas majoritairement, il est précisé à l'article 6, que la règle est applicable à l'exception des dispositions différentes portées sur le règlement graphique.

Extrait du règlement de l'article 6 après modification (exemple des zones urbaines) :

### **E. Précisions concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents. Tous ces éléments sont limités à un débord de 1 m maximum de pénétration. Les emmarchements, les clôtures et les aménagements d'accès sont également autorisés dans l'espace des retraits, dans la mesure où leur emprise reste dans des proportions limitées.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution

### **ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

**Sauf dispositions différentes portées sur le règlement graphique,** la construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée :

- en secteur Ua, à l'alignement ou à 4 m minimum des voies existantes, à modifier ou à créer ;

- dans tous les autres secteurs, en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :
  - de 4 m minimum et 5 m au droit des accès en secteurs Ub à Ue (excepté en sous-secteur Ud2) ;
  - de 10 m minimum en sous-secteur Ud2 et secteur Uy.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- dans les secteurs Ua, Ub, Uc1\* et Ud1\* si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent ;
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## 2. MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit traduit les orientations du projet en règles de constructibilité et d'occupation des sols. Le règlement écrit du PLU nécessite des adaptations afin de mieux encadrer les conditions de constructibilité, et la meilleure prise en compte de particularités locales.

Les extraits de règlement écrit sont insérés dans un encart. Les parties en rouge sont les parties supprimées et les parties surlignées en jaune sont celles ajoutées ou modifiées.

### 2.1. Précision à apporter dans la partie « Dispositions générales »

#### 2.1.1. Précisions concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ce paragraphe définit que » *A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents. Tous ces éléments sont limités à un débord de 1 m maximum de pénétration. Les emmarchements, les clôtures et les aménagements d'accès sont également autorisés dans l'espace des retraits, dans la mesure où leur emprise reste dans des proportions limitées.*

*Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution ».*

Ce paragraphe n'a pas lieu d'être puisque la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée entre l'alignement et le nu du mur.

Ce paragraphe est donc supprimé dans la présente modification.

Extrait du règlement après modification :

#### ~~E. Précisions concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques~~

~~A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents. Tous ces éléments sont limités à un débord de 1 m maximum de pénétration. Les emmarchements, les clôtures et les aménagements d'accès sont également autorisés dans l'espace des retraits, dans la mesure où leur emprise reste dans des proportions limitées.~~

~~Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution~~

#### 2.1.2. Mise à jour du PLU au regard de la loi ALUR du 24 mars 2014

##### 2.1.2.1. Contexte législatif

Suite à l'adoption de la loi ALUR le 24 Mars 2014, la possibilité de définir dans les règlements de PLU des tailles minimales de parcelles et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) a été supprimée. Cette mesure étant exécutoire dès l'adoption de la loi, l'usage de la procédure de modification du PLU, rendu nécessaire pour d'autres objectifs développés par ailleurs, représente une opportunité d'apporter une actualisation de la rédaction du règlement.

#### 2.1.2.2. Traduction

Les dispositions générales du règlement du PLU approuvé développaient dans deux paragraphes les modalités d'application des surfaces minimales de constructibilité et du coefficient d'occupation des sols.

Ces deux paragraphes sont donc supprimés dans la présente modification.

Extrait du règlement après modification :

#### ~~H. Applications des surfaces minimales de constructibilité~~

~~La division d'une unité foncière ne doit pas réduire une parcelle à une surface inférieure à la surface minimale de constructibilité. La surface prise en compte pour la détermination de la superficie minimale de constructibilité doit être située en zone urbaine.~~

#### ~~I. Applications du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)~~

~~Dans les zones et secteurs où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire, résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, ne peut plus être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.~~

~~Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupés):~~

~~Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.~~

~~La répartition de la surface de plancher peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles du P.L.U. 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.~~

~~La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement ou de la ZAC.~~

~~Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.~~

~~Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.~~

~~Le COS n'est pas applicable aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, notamment celles qui sont destinées à la distribution des énergies.~~

Ainsi, dans tous les paragraphes des Dispositions Générales du PLU, les références au COS sont supprimés.

De plus, à ce titre, il est proposé, de manière systématique pour chacune des zones du Plan d'Occupation des Sols, d'indiquer « **Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR** » aux articles 5 et 14. De cette manière, il n'y aura pas de confusion possible entre ce qui reste applicable et ce qui n'est plus applicable à la lecture du règlement du PLU.

### 2.1.3. Définition des annexes aux bâtiments

Ce paragraphe définit à minima les annexes.

Les retours du service urbanisme de la mairie sur l'instruction des autorisations d'urbanisme montrent que la définition des annexes doit être précisée car la surface de plancher a permis des constructions allant bien au-delà de de la notion d'annexes à la construction principale.

La présente modification est l'occasion de compléter cette définition

Extrait du règlement après modification :

#### O. Définition des annexes aux bâtiments

~~Les annexes sont des bâtiments non habitables de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une emprise au sol inférieure à celle de la construction principale.~~

Les annexes sont des constructions accessoires de la construction principale. Une annexe peut être indépendante physiquement (non contiguë) ou accolée à la construction principale (si elle n'a pas de lien fonctionnel avec la construction principale). Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, (liste non exhaustive) ... Sa hauteur à l'égout du toit est limitée (2,50m à l'égout du toit).

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité. Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales.

En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

L'annexe doit avoir une surface de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le nombre d'annexes autorisé est limité à 3, sur la parcelle ou sur le terrain.

Même si l'annexe n'est pas soumise à autorisation, elle doit respecter en tous points les règles du PLU.

Les règles d'implantation des annexes ainsi que leur hauteur sont aussi précisées dans les zones urbaines et à urbaniser (articles 6 à 8 des zones urbaines et à urbaniser).

### 2.1.4. Corrélation entre l'emprise au sol, les espaces libres et plantations et les dessertes et stationnement.

Ce paragraphe a pour objet de déterminer pour les différentes zones et secteurs un pourcentage d'emprise au sol maximum par rapport à la surface de l'unité foncière (article 9), valeur qui est en corrélation avec un pourcentage de surfaces qui doit rester non occupé par les constructions (espaces libres et plantations, article 13). La surface restante de l'unité foncière, après addition des deux valeurs précédentes, est celle qui peut être attribuée aux dessertes et stationnements.

Toutefois, ces définitions doivent elles aussi être précises pour être mieux appliquées à chacune des zones (Cf. chapitres suivants).

Ainsi, la présente modification est l'occasion de compléter des définitions :

**Extrait du règlement après modification :**

Le présent règlement détermine pour les différentes zones et secteurs un pourcentage d'emprise au sol maximum par rapport à la surface de l'unité foncière (article 9), valeur qui est en corrélation avec un pourcentage de surfaces qui doit rester non occupé par les constructions (espaces libres et plantations, article 13). La surface restante de l'unité foncière, après addition des deux valeurs précédentes, est celle qui peut être attribuée aux dessertes et stationnements.

**Exemple : Secteur Ub :**

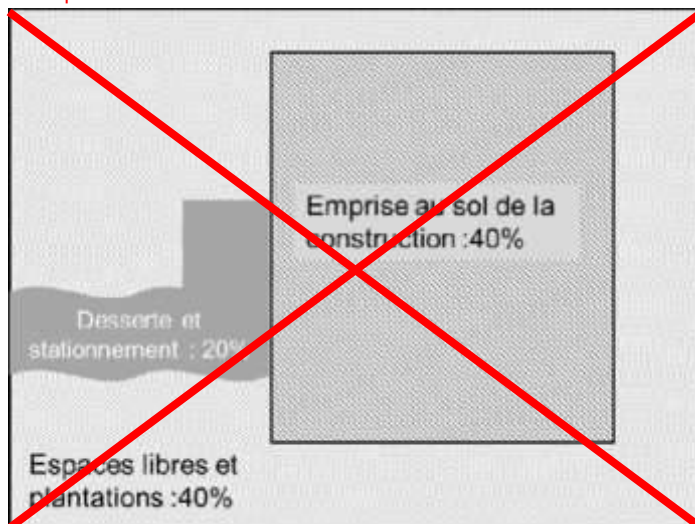
~~— emprise maximum : 40% de la surface de l'unité foncière,~~

~~— espaces libres et plantations : 40%,~~

~~— dessertes et stationnements : 20%.~~

~~De ce fait, les dessertes (bandes d'accès, voiries..) et les stationnements ne sont à prendre en compte ni dans l'emprise, ni dans les espaces libres.~~

**Exemple :**



**Définition d'emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur : les piscines enterrées sont incluses dans l'emprise au sol ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées,
- Les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.



Attention, l'emprise au sol des annexes doit être comptabilisée dans l'emprise au sol maximale des constructions.

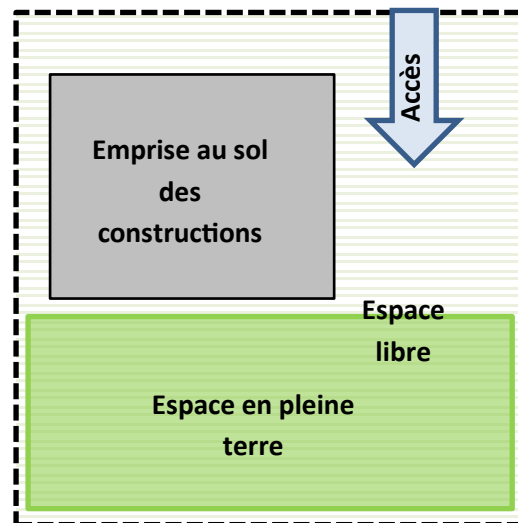
L'emprise des espaces en pleine terre est déterminée pour chaque zone.

Espaces libres = Espaces non construits

Espaces libres = Espace en pleine terre + accès perméable

Un espace peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau pouvant s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

L'espace de pleine terre est espace d'un seul tenant à l'intérieur du terrain ou de la parcelle.



Dans l'article 13 (espaces libres et plantations), les emprises des bandes d'accès et des servitudes de passage de passage (fond servant, fond dominant), les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales. (Cf annexes : limiter l'imperméabilisation des sols CAUE 33)

Ainsi les règles spécifiques pour les annexes sont reprises dans l'intégralité du règlement de chaque zone.

Extrait du règlement après modification :

Exemple article 7 des zones urbaines :

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher emprise au sol ou 60 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol de plancher sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,80 m 2,50m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

### 2.1.5. Changement de destination

La présente modification est l'occasion de préciser un terme particulier existants dans le règlement du PLU approuvé qui n'est défini.



En effet, le changement de destination est autorisé dans les zones A et N mais les pétitionnaires ne sont pas prévenus des conséquences de ces changements de destinations.

Il est donc précisé que :

Extrait du règlement après modification :

## **R. Changement de destination**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux ont été engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. Les destinations et sous destinations sont définies aux articles R 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme

Le changement de destination d'une construction, identifiée comme telle au présent règlement, est soumis au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme :

o en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles.

Naturels et forestiers (CDPENAF),

o en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

### **2.1.6. Cours d'eau et fossés.**

Suite aux intempéries et aux inondations de juin 2021 que la commune a subi, la municipalité souhaite inscrire dans les dispositions générales du PLU un paragraphe sur les cours d'eau et les fossés. Il s'agit de précisions quant à l'importance de ces ouvrages, à leur maintien et leur entretien.

Extrait du règlement après modification :

## **S. Cours d'eau et fossés**

Les fossés et les cours d'eau à ciel ouvert ou busés et les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales devront être conservés, entretenus par les riverains.

La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

De plus, en compatibilité avec les SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, il est ajouté dans le règlement de chaque zone (article 7) que toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter :

- Un recul de 30m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- Un recul de 10m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

Dans chaque chapeau de zone, le règlement précise que :

Les zones urbaines comprennent des secteurs qui ont fait l'objet d'inondations en juin 2021.

Dans les secteurs qui ont été impactés par les inondations de juin 2021, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites.

Le porter à connaissance des zones impactées établi par la collectivité est annexé à la présente notice explicative.

## 2.2. Ajuster le règlement écrit afin de maîtriser la division parcellaire

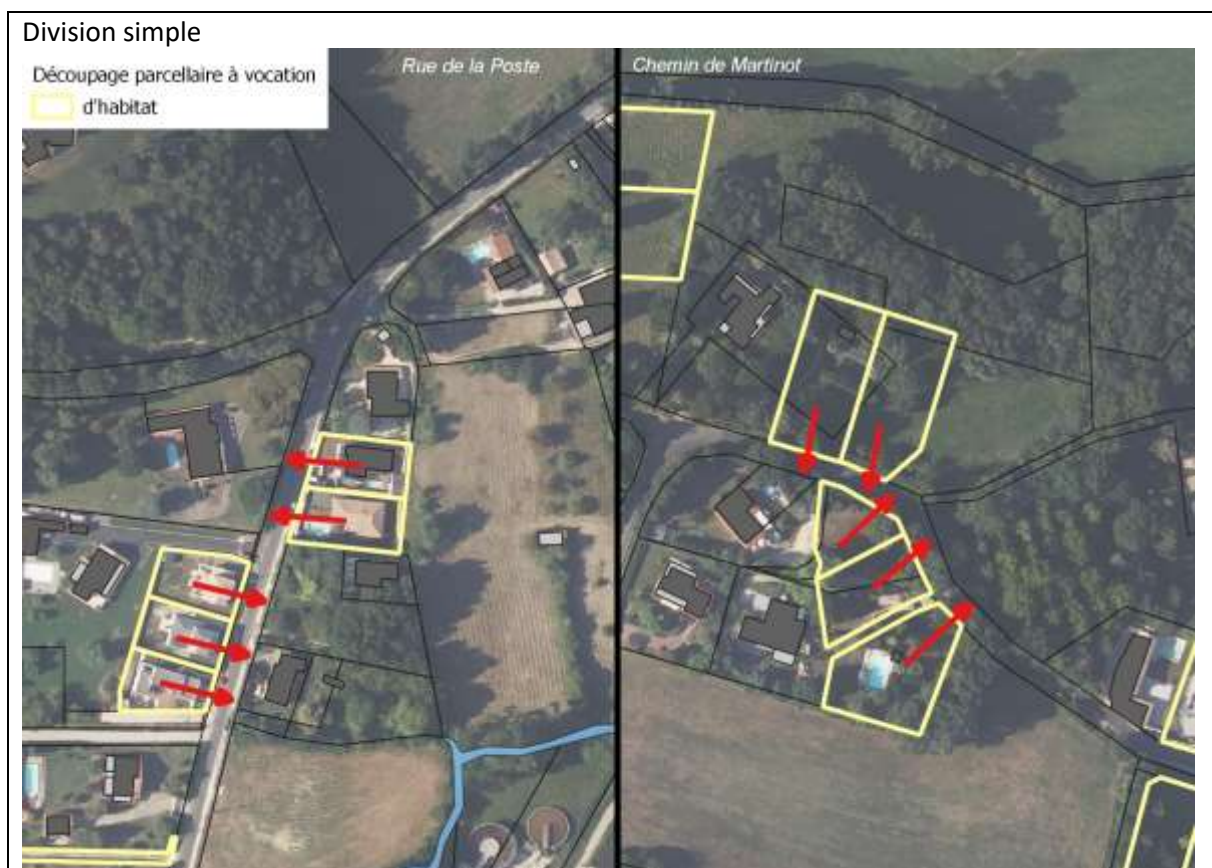
La commune de Pompignac, comme ces voisines, connaît ces dernières années une accentuation de la pression foncière en lien avec sa situation aux portes de Bordeaux Métropole.

Pompignac renvoie l'image d'une commune particulièrement attractive, conjuguant proximité avec la Métropole Bordelaise et qualité remarquable du cadre de vie.

Elle a connu un développement urbain extrêmement important qui s'est concrétisé par un accroissement significatif de la population : le cap des 3 000 habitants est désormais franchi.

La mutation du foncier, les évolutions des attentes (voire les exigences) de la population mettent en évidence des signes de vulnérabilité des zones urbaines aussi bien lors d'épisodes orageux violents que dans la mise à niveau des réseaux et équipements.

Exemples de division parcellaire repérées sur la commune : *Travail réalisé à partir de photo interprétation / modifications du cadastre / exemples de DP transmises par la commune*



### Division en drapeau avec longue bande d'accès



### Division complexe avec voie d'accès



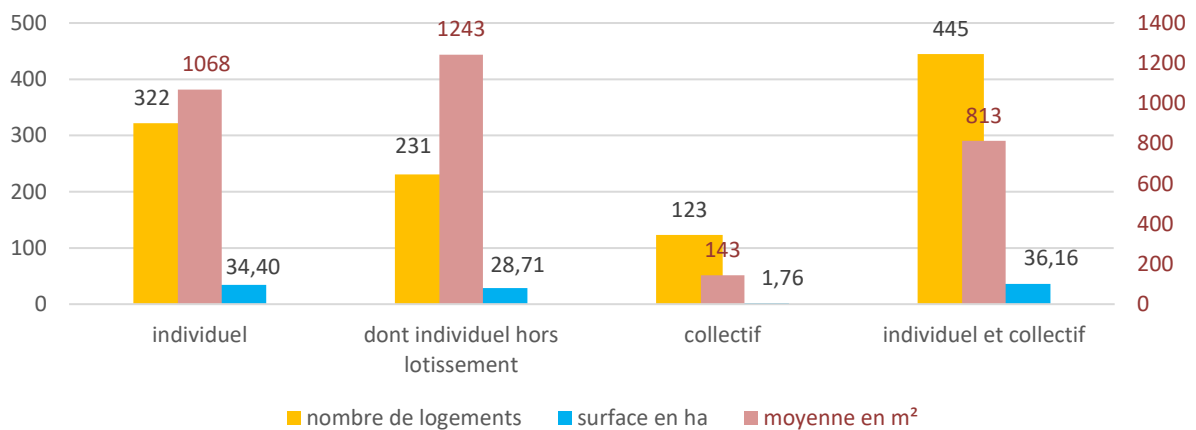


### multiples divisions – organisation de quartier complexe



Ainsi, sur la période 2011-2021, la commune a connu une multiplication des divisions parcellaires sur son territoire, soit une production de 1121 logements, soit en moyenne 112 logements par an.

Surfaces artificialisées pour l'habitat entre 2011 et 2021



L'analyse de la capacité d'accueil restante a été calculée : en se basant sur les surfaces résiduelles (calculée en fonction de la taille du terrain et de la capacité des terrains à être divisé) de chaque unité foncière classée en zone urbaine (division parcellaire et dents creuses).

Cette surface résiduelle a ensuite été analysé afin de pouvoir connaître le nombre de lots potentiels par unités foncière en fonction des cadres de vie (la taille moyenne des terrains différant selon les cadres de vies identifiées). L'analyse a mis en lumière un potentiel compris entre 409 et 2147 logements.

**L'analyse de la capacité d'accueil a mis en lumière un potentiel constructible total de l'ordre de 570 logements, issu de l'urbanisation des unités foncières libres ET du processus de division parcellaire (ce dernier intégrant un coefficient de rétention de 30%).**

**Théoriquement, ce potentiel aurait pour corollaire un accueil de population d'environ 1257 habitants permanents (taille des ménages sur Pompignac en 2020 selon l'INSEE : 2,48).**

L'addition des modalités d'accueil d'une nouvelle population et de développement de l'urbanisation d'une part, avec la capacité réelle de la commune à pouvoir soutenir le modèle de développement porté par l'actuel Plan Local d'Urbanisme d'autre part pose aujourd'hui questions.

La municipalité souhaite profiter d'une procédure de modification, tenue dans le temps, en capacité d'apporter des correctifs essentiels :

- pour maîtriser **une pression foncière mettant à mal un cadre règlementaire qui n'y est pas préparé,**
- **pour adapter les réseaux et programmer les investissements nécessaire à la satisfaction des populations résidentes,**
- **pour anticiper la production de logements sociaux (cf. révision du PLU).**

Les règles du PLU en vigueur apparaissent insuffisantes pour maîtriser les formes et l'ampleur prises par certains projets de densification.

De plus, ce mode de développement pénalise le rattrapage de déficit en logements sociaux car elle produit exclusivement des logements libres.

La commune souhaite mieux maîtriser l'évolution du parc de logements d'un point de vue qualitatif et quantitatif grâce à un meilleur contrôle du phénomène de densification et de division parcellaire pour être en accord avec les objectifs du PADD, à la fois au regard de la capacité des équipements publics (eau potable, assainissement, électricité). Pour cela, elle souhaite s'équiper de nouveaux outils :

- Mise en place d'un pourcentage de pleine terre ;
- Modification des règles en termes d'accès et de voirie pour encadrer voire limiter les détachements parcellaires
- Ajuster la règle sur le stationnement des véhicules en zones urbaines et à urbaniser ;
- Adapter le seuil d'application de la réalisation de logements sociaux ;
- Définir les modalités d'application des règles du PLU définie par l'article L151-21 du code de l'urbanisme.

### **2.2.1. Modification des règles en termes d'accès et de voirie**

La commune souhaite adapter les règles en termes d'accès et de voirie pour renforcer la sécurité mais surtout prévenir les difficultés de fonctionnement des tissus urbains qui se transforment et se densifient avec le phénomène de division parcellaire avec la multiplication des accès des parcelles sur les voies publiques. Aujourd'hui, cette multiplication implique :

- Des situations accidentogènes pour les véhicules mais également pour les autres usages des emprises ouvertes à la circulation ;
- la longueur des accès pouvant compliquer l'accès des véhicules de lutte contre les incendies notamment aux habitations.
- L'augmentation du nombre d'usagers et de véhicules se croisant sur une emprise routière initialement conçue pour desservir un seul logement.

De plus, la multiplication des accès participe à la transformation du paysage des rues avec des alignements de portails sur de longs linéaires.

La présente modification vise en premier temps à redéfinir les principes généraux portant sur les accès en précisant les principes suivants :

- en règlementant la largeur des accès en fonction du nombre et type de constructions : redéfinir la largeur de l'accès lorsque celui-ci dessert deux logements, afin d'assurer la sécurité des déplacements sur cet accès. A partir de 3 logements ou de 3 lots les conditions d'accès devant respecter les conditions de voirie ;
- En demandant qu'un sas d'accès est nécessaire aux différents services publics ;
- En imposant la création d'un accès commun pour deux logements ou deux parcelles,
- En limitant la longueur des bandes d'accès
- En imposant que les bandes d'accès soit perméable et assurent l'infiltration des eaux pluviales.

Dans un second temps, la présente modification prévoit de clarifier les dispositions relatives aux voiries en impasse applicables dans les zones urbaines et des zones à urbaniser :

- En réduisant la longueur des impasses sur les préconisations des services du SDIS.

### **2.2.2. Adapter le seuil d'application de la réalisation de logements sociaux ;**

Le phénomène de densification par division parcellaire, ne permet pas de produire de logements locatifs sociaux alors même que la commune de Pompignac doit faire face à ces obligations de production de logements locatifs sociaux car sa population se rapproche du seuil défini par l'article 55 de la loi SRU.

La commune souhaite donc adapter les modalités d'application des obligations en matière de logements sociaux afin d'éviter une augmentation non maîtrisée du parc de logements libres sous le coup d'opérations de densification diffuse sur la commune.

Le règlement du PLU impose la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux à toutes opérations d'une certaine taille (20% de logements locatifs sociaux à partir de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 4 logements).

Ainsi, la modification du PLU propose d'imposer sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux pour toute opération de deux logements ou deux lots et plus, représentant une surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>.

Cette obligation s'applique sur les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU pour éviter le " saucissonnage " des opérations pour échapper à la règle.

La part de logements locatifs sociaux est déterminée par les seuils suivants :

- la réalisation d'un logement locatif social pour les opérations comportant 2 logements ;
- la réalisation de 2 logements locatifs sociaux pour les opérations comportant entre 3 et 8 logements;
- la réalisation de 50% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de 9 logements et plus.

### **2.2.3. Ajuster la règle sur le stationnement des véhicules en zones urbaines et à urbaniser ;**

En lien avec le renforcement des exigences en matière de desserte et d'accès, la municipalité souhaite également revoir les normes de stationnement applicables aux projets de construction.

La localisation de la commune aux portes de la métropole de Bordeaux et son caractère résidentiel renforcent en effet la dépendance de ses ménages à l'automobile, notamment pour les déplacements domicile travail (plus de 80% sont réalisés en voiture). Une grande majorité ménages de Pompignac possèdent au moins deux véhicules (INSEE 2018).

Aussi, avec le phénomène de densification observé ces dernières années dans les différents quartiers de la commune, les normes de stationnement apparaissent insuffisantes et cela se traduit par des pratiques de stationnement sur les emprises publiques, et parfois une occupation anarchique voire dangereuses sur les voies d'accès privés qui sont ouvertes à la circulation générale. L'utilisation courante d'une partie du trottoir destinée aux déplacements piétons est également une pratique courante qui nuit au confort et à la sécurité des usagers non motorisés.

La présente modification propose donc, dans les zones urbaines, d'ajuster les normes applicables aux projets de constructions de logements en imposant un minimum de 2 places de stationnement par logement et les normes de stationnement par surface de plancher de logement.

La modification prévoit également de supprimer la distinction qui est établie par le PLU en vigueur entre logements individuels et logements collectifs car contraire aux dispositions du code de l'urbanisme.

En complément, il est dorénavant également exigé la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs, pour toutes les opérations de construction de plusieurs logements afin de ne reporter ces véhicules sur les emprises publiques, dont la plupart ne dispose pas d'une offre de stationnement matérialisée.



La norme de stationnement est aussi portée à 2 places de stationnement pour les constructions à usage de commerces, restaurants, salles de fêtes ou de services.

L'application du calcul du nombre de place de stationnement peut aboutir à un nombre à décimale. Pour faciliter le calcul, le nombre de stationnement doit être arrondi à l'entier supérieur.

#### 2.2.4. Mise en place d'un pourcentage de pleine terre ;

Dans l'objectif de maîtriser qualitativement le phénomène de densification par division parcellaire, au-delà de la réglementation de l'emprise au sol des constructions, il est nécessaire de l'encadrer la préservation d'une surface minimale de terrain non construite et paysager, permettant de garantir le cadre de vie local, qui a fait l'attraction de Pompignac.

La commune souhaite règlementer les espaces libres des terrains. Le règlement des zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé ne réglemente pas les espaces verts et jardins des constructions. La production récente de logement tend à réduire de plus en plus la part de ces espaces verts au détriment de la qualité de confort et d'usage des habitations.

La commune souhaite intégrer un dispositif réglementant la pleine terre. Pour cela, la modification introduit la définition d'un espace qualifié de « pleine terre » et les modalités d'application de cet espace sous la forme d'un pourcentage. Il vient en complément des définitions qui ont été proposer dans les chapitres précédents de la présente modification (Cf. 2.1.4).

Ce dispositif a pour objectif d'améliorer la qualité de confort et d'usage des nouvelles constructions en y intégrant un espace libre pour les habitants, de réduire l'imperméabilisation des sols en laissant des espaces libres de toute artificialisation, de toutes constructions et d'orienter le volume et la forme du bâti.

En effet, les espaces libres définies dans la PLU approuvé ne permettaient pas de limiter la constructibilité ni l'imperméabilisation des sols. Il est possible de corréliser cette imperméabilisation avec les augmentations des phénomènes de ruissellement et d'inondation d'une partie de la commune lors d'un phénomène pluvieux intense qui s'est produit en 2021.

Le pourcentage de pleine terre varie selon les zones urbaines afin de s'adapter aux différentes formes urbaines.

Le règlement de l'article 13 des zones urbaines, qui définit les espaces libres à maintenir, est modifié en conséquence en insérant une disposition prescrivant un pourcentage de pleine terre, d'un seul tenant pour les constructions à usage d'habitation sur l'ensemble du terrain d'assiette.

- dans le **secteur Ua** : non réglementé dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement. **75%** de la surface restante de l'unité foncière au-delà de la bande des 15 m **doit être maintenu en espace libre dont la moitié (50%) devra être en pleine terre ;**
- dans le **secteur Ub** : **60 %** de la surface de l'unité foncière **dont 80% EPT d'un seul tenant ;**
- dans le **sous-secteur Uc1** : **70 %** de la surface de l'unité foncière **dont 80% EPT d'un seul tenant ;**
- dans les **sous-secteurs Uc2, Uc3 et Uc4** : **75 %** de la surface de l'unité foncière **dont 80% EPT d'un seul tenant ;**
- dans le **sous-secteur Ud1**: **80 %** de la surface de l'unité foncière **dont 80% EPT d'un seul tenant ;**

- dans le **sous-secteur Ud2** : 85 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans le **secteur Ue** : 40 % de la surface de l'unité foncière dont 50% EPT d'un seul tenant ;
- dans le **secteur Uy** : 20 % de la surface de l'unité foncière dont 50% EPT d'un seul tenant ;

Ce pourcentage est plus important dans les zones urbaines qui sont les plus éloignées du bourg et les moins denses.

Le règlement modifié précise la notion de « pleine terre » comme un espace qui n'est pas artificialisé, c'est-à-dire ni recouvert ni imperméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique.

Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation (les sols sont considérés artificialisés lorsque le sol est imperméabilisé

### **2.2.5. Définir les modalités d'application des règles du PLU définie par l'article R151-21 du code de l'urbanisme.**

La présente modification du PLU propose de clarifier les modalités d'application des différents articles du règlement, en précisant si ces deniers s'appliquent à l'échelle du projet ou lot par lot. Ces dispositions sont encadrées par l'article R151-21 du code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Au regard des objectifs de maîtrise de la densification, la modification du PLU précise dorénavant dans la pièce écrite du règlement, que les règles éditées s'appliquent à chaque terrain, ou lot par lot.

### **2.2.6. Conséquences sur le règlement écrit**

Afin d'intégrer ses 5 points particuliers pour encadrer la division parcellaire et la densification, le règlement écrit des zones urbaines est complété par :

- la mise à jour la définition de l'emprise au sol (page 7 dans les dispositions générales),
- Définir les modalités d'application des règles selon l'article R151-21 du code de l'urbanisme (page 10),
- Modifier les règles du seuil d'application de la réalisation de logements sociaux dans les zones urbaines et à urbaniser (pages 11, 19 et 28),
- Redéfinir les modalités et les règles concernant les accès et voirie en zone urbaines et à urbaniser (page 12 et 13 et pages 20 et 21),

- Introduire le dispositif d'emprise au sol pour la zone UA (page16) pour limiter l'emprise au sol sur la bande B (au-delà de 15m de profondeur) des terrains,
- Ajustement de la règle sur le stationnement à l'article 12 des zones urbaines (page 18),
- Introduire la définition (page 7), et les modalités d'application du pourcentage de pleine terre à l'article 13 des zones urbaines (pages 18 et 19).

En proposant de nouvelles dispositions réglementaires dans le règlement écrit, le PLU de Pompignac dresse un cadre bien plus contraignant en ce qui concerne l'urbanisation issue de division parcellaire. L'analyse du potentiel foncier, **après mesures d'encadrement**, met en exergue un potentiel constructible total de l'ordre de 289 logements. Ce chiffre est issu de l'urbanisation des unités foncières libres **ET** du processus de division parcellaire (ce dernier intégrant un coefficient de rétention de 30%).

Étiquettes de lignes	Unités foncières densifiables	Unités foncières libre	TOTAL
AU	1,4	8	9,4
Ua	0	2	2
Ub	23,8	4	27,8
Uc1	7,7	0	7,7
Uc2	72,8	16	88,8
Uc3	4,2	0	4,2
Uc4	7,7	0	7,7
Ud1	67,9	25	92,9
Ud2	39,2	10	49,2
Total général	223,3	62	<b>289,7</b>

### 2.3. Ajustement commun du règlement écrit de toutes les zones

#### 2.3.1. Ajustement de l'Article 4

L'article 4 définit les prescriptions réglementaires concernant les Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement.

La présente modification est l'occasion d'ajouter à l'intention des pétitionnaires, que pour les assainissements collectifs, durant la construction, une vérification du raccordement sera effectuée par les services compétents.

Extrait du règlement après modification :

Durant la construction, une vérification du raccordement sera effectuée par les services compétents (article L.1331-11 du code de la santé publique).

**Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

**Assainissement collectif des eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement au réseau public existant prévu par l'alinéa précédent, la construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur (voir assainissement non collectif).

De plus, afin de faciliter le travail des services publics, notamment du SEMOCTOM, le paragraphe concernant la collecte des déchets est adapté et précisé : superficie suffisante pour la collecte sélective des déchets, implantation en limites des emprises publiques, masqués de la voie.

**Extrait du règlement après modification :**

**Collecte et traitement des déchets :**

~~Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals, dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.~~

Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

**2.3.2. Ajustement de l'Article 11**

Des règles encadrant la réalisation des clôtures sont inscrites dans chacune des zones. Afin d'harmoniser les clôtures et d'éviter que les pétitionnaires ne se barricadent, une réflexion sur la hauteur des clôtures a été menée. Il a été choisi de rabaisser la hauteur des clôtures pour assurer la qualité urbaines et paysagères de la commune.

De plus, il est aussi précisé pour les clôtures non occultantes, le pourcentage d'espace libre ou à claire-voie qui doit être assuré., dans un souci de ne plus voire se développer des clôtures complètement fermées.

**Extrait du règlement après modification :**

Concernant les clôtures : En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser ~~1,80~~ 1,50 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie. En zone Uy, la hauteur des clôtures peut atteindre 2,50m.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder ~~1,5~~ 1,2 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.

- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents. En limites séparatives :
    - les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser ~~2~~ **1,8** m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux. En zone Uy, la hauteur des clôtures peut atteindre 2,50m.
    - la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder ~~1,8~~ **1,5** m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
    - la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents. Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.
- Les clôtures non occultantes devront présenter un pourcentage d'espace libre ou à claire voie, supérieur à 60% (cf annexes du présent règlement).**

De plus il est ajouté une précision dans cet article 11, notamment pour ce qui concerne les teintes des constructions.

Extrait du règlement après modification :

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

**Le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux qui doivent être déposées en mairie.**

Le nuancier dont il fait référence fait lui aussi l'objet d'une modification traité ultérieurement dans chapitre de cette notice explicative.

### 2.3.3. Complément de Article 12

L'article 12 concernant le stationnement est complété afin d'imposer aux pétitionnaires que les places de stationnement participent à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Extrait du règlement après modification :

#### **ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération **en matériaux perméables.**

### 2.3.4. Incitations à la performance énergétique et environnementale : création d'un Article 15

Pour inciter les constructeurs à réaliser des bâtiments plus performants d'un point de vue énergétique, une nouvelle règle est inscrite dans l'article 15. Elle est reprise dans l'ensemble des zones.

Extrait du règlement après modification :

## ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le dépôt d'un dossier pour pose panneaux photovoltaïques sur la toiture et au sol est obligatoire.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## 2.4. Modifications spécifiques aux zones Urbaines

### 2.4.1. Ajustement des articles 1 et 2

Les articles 1 et 2 définissent les occupations du sols interdites et les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les interdictions ont été définies globalement pour toutes les zones. Les entrepôts n'étaient pas interdits. Ils étaient globalement autorisées sous conditions. La municipalité souhaite modifier le développement des ces entrepôts afin de ne les autoriser que le la zone UY et de les interdire dans les zones UA, UB, UC, UD et UE, qui n'ont pas vocation à accueillir ce type d'usage de construction.

Une nouvelle règle est inscrite dans l'article 15. Elle est reprise dans l'ensemble des zones.

Extrait du règlement après modification :

### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel, hormis en secteur Uy ;
- les constructions à usage d'entrepôts, hormis en secteur Uy ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- les installations d'hôtellerie de plein air ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir, les habitations légères.

Rappel : dans le sous-secteur Udr (carrières souterraines), toutes les constructions et occupations du sol sont interdites. Sont interdits également :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Sont interdites dans la zone Uy :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions agricoles ou forestières.

**ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud et Ue :**

Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ~~et d'entrepôt~~ :

- devront présenter un volume et un aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant ;
- ne devront pas entraîner pour le voisinage des troubles de jouissance.

**Dans les zones Uy :**

Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, la sécurité ou le gardiennage des établissements et des services généraux des établissements autorisés. Dans tous les cas, ce logement doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.

**2.4.2. Ajustement de l'article 13**

En complément des modifications précédemment définies, l'article 13 est complété afin de donner plus de qualité aux aménagements et d'être cohérents avec les adaptations du règlement pour limiter la division parcellaire et la densification des zones urbaines.

Il est précisé que les stationnements extérieurs seront plantés à hauteur d'un arbre de haute tige pour au moins 2 places de stationnements.

Extrait du règlement après modification :**ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser**

La surface consacrée aux espaces libres et plantations par rapport à la surface du terrain ne peut être inférieure à :

- dans le secteur Ua : non réglementé dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement. ~~30%~~ 75% de la surface restante de l'unité foncière au-delà de la bande des 15 m doit être maintenu en espace libre dont la moitié (50%) devra être en pleine terre ;
- dans le secteur Ub : ~~40~~ 60 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans le sous-secteur Uc1 : ~~50~~ 70 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans les sous-secteurs Uc2, Uc3 et Uc4 : ~~55~~ 75 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans le sous-secteur Ud1 : ~~60~~ 80 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans le sous-secteur Ud2 : ~~65~~ 85 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans le secteur Ue : 40 % de la surface de l'unité foncière dont 50% EPT d'un seul tenant ;
- dans le secteur Uy : 20 % de la surface de l'unité foncière dont 50% EPT d'un seul tenant ;

La moitié au moins des espaces libres devra être traitée en espaces verts.

Les zones de voirie et de stationnement ne sont pas incluses dans les espaces libres et les plantations.

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

**2.5. Modifications spécifiques à la zone AU**

Afin de faciliter la réalisation d'équipements publics et d'intérêt collectif dans la zone AU, et pour prendre en compte les besoins pour réaliser ces équipements, des dispositions sont ajoutées dans l'article 9 concernât l'emprise au sol :

Extrait du règlement après modification :

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Dans une bande constructible de 15 m par rapport à l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Au-delà de la bande des 15 m, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface restante de l'unité foncière.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 2.6. Modifications spécifiques à la zone AUm

### 2.6.1. Ajustement de l'article 2

L'article 2 de la zone AUm du PLU approuvé a permis le développement des opérations mixtes le long de l'avenue du Périgord. Cependant, les opérations qui ont été réalisées ont produits des opérations peu conventionnelles et peu lisibles en termes de destinations.

Ainsi, les prescriptions de l'article 2 sont complétées, pour les opérations mixtes, afin assurer les positionnements des différents usages de constructions. Ail est proposer que le commerce, l'artisanat, le bureau ou les équipements soient en rez de chaussée et que les logements soient localisés dans les étages de ces constructions.

De plus, la modification du PLU propose d'imposer de réaliser des logements locatifs sociaux pour toute opération quelle que soit sa taille et la surface de plancher créée :

- la réalisation de 50% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations.

Extrait du règlement après modification :

Les opérations mixtes sont autorisées à condition que :

- la future destination soit à vocation d'habitat et/ou de commerce et/ou d'artisanat, de bureau et d'équipement
- l'habitat soit à l'étage,
- et les rez-de-chaussée des constructions soient à vocation d'artisanat de bureau ou de commerce de proximité.

Ou d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Pour toute opération et changement de destination, au moins 50% de l'opération devra être dédiée à une offre sociale.

Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier supérieur.

### 2.6.2. Ajustement de l'article 6

Pour assurer une plus grande lisibilité et une meilleure compréhension de la règle de l'article 6, il est précisé le nom des voies sur lesquelles est imposé le recul de constructions le plus importants.

Extrait du règlement après modification :

Sauf dispositions différentes portées sur le règlement graphique, les constructions doivent être édifiées à :

- ~~25 m au moins de l'axe de la RD 115 et de la RD 115 E7 pour les habitations, et 20 m au moins pour les autres constructions ;~~
- 25 m au moins de l'axe de l'avenue du Périgord,
- 25 m au moins de l'axe du chemin de Lauduc (RD115),
- 6 m au moins de l'alignement des autres voies publiques externes au lotissement d'activités ;
- 4 m au moins de l'alignement des voies internes aux lotissements d'activité.



Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement.

### 2.6.3. Ajustement de l'article 8

Afin de faciliter l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, dans la zone 1AU suite à des problèmes d'application de la règle du PLU approuvé, en parallélisme de forme avec les zones urbaines voisines, cette règle d'implantation est précisée.

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

~~Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 8 m.~~  
La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum égale à 8m.  
Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière ou 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dont la hauteur est inférieure à 2,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

### 2.6.4. Ajustement de l'article 9

La vocation de la zone AUm avait pour vocation de permettre le développement de constructions à usage mixte d'habitats, de commerce et d'artisanat.

Les opérations mixites qui ont été produit le long de l'avenue du Périgord ont fait la part belle aux activités. De plus, elles sont très denses. En effet, l'emprise au sol des constructions était plus favorable aux activités qu'au logement.

Pour encadrer les dernières opérations, il est nécessaire de définir une emprise au sol globale pour ces opérations sans distinction, puisque les opérations à produire doivent être mixtes pour être autorisées.

Ainsi il est proposé de limiter l'emprise au sol à 30% de la superficie de l'unité foncière permettant ainsi de maintenir des espaces libres et des espaces en pleine terre

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

~~La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière ne peut excéder :~~  
— 60 % pour les constructions à usages d'artisanats et de commerces,  
— 30% pour les constructions à usage d'habitat sans pouvoir dépasser, sur la parcelle, l'emprise des constructions à usages d'habitats et de commerces.

La surface maximale d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière

### 2.6.5. Ajustement de l'article 10

Dans la continuité des modifications proposées précédemment dans la zone AUm, les opérations réalisées dans cette zone, ont produit des constructions imposantes et très hautes, car en fonctions des destinations, les hauteurs sont différentes dans le règlement du PLU approuvé.

Pour encadrer les dernières opérations, il est nécessaire de définir une hauteur de construction globale pour ces opérations sans distinction, puisque les opérations à produire doivent être mixtes pour être autorisées.

Il est donc proposé de limiter l'emprise au sol à 30% de la superficie de l'unité foncière permettant ainsi de maintenir des espaces libres et des espaces en pleine terre

Extrait du règlement après modification :

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur :

~~La hauteur absolue des bâtiments à vocation artisanale ou commerciale est limitée à 10 m au point le plus haut des constructions.~~

~~La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m au faitage.~~

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m à l'égout du toit ou à l'acrotère (correspondant à 6m + un attique).

Dépassement :

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- certains éléments techniques indispensables au fonctionnement d'une activité industrielle.

### 2.6.6. Ajustement de l'article 12

Les opérations dans la zone AUm ont produits un faible nombre de places de stationnement sur les terrains. Le stationnement des véhicules étant limité, les résidents et les actifs qui travaillent dans la zone stationnent sur le domaine public.

Pour éviter cela, pour les nouvelles opérations, il est exigé la réalisation de places de stationnement pour chaque destination autorisée, pour les visiteurs, pour toutes les opérations de construction de plusieurs logements afin de ne reporter ces véhicules sur les emprises publiques, dont la plupart ne dispose pas d'une offre de stationnement matérialisée.

De plus, concernant le stationnement vélo, en application de l'arrêté du 30 juin 2022, précisant les modalités d'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM), il est imposé la réalisation d'1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et de 2 emplacements à partir de 3 pièces principales.

Extrait du règlement après modification :

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

~~Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures selon les ratios suivants :~~

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle (y compris les ensembles d'habitation) : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de commerces, restaurants, salles de fêtes ou de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement + 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'accueil ;
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre ;
- pour toutes les autres activités, une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette d'entrepôt et 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de locaux de gestion et de fabrication.

Des aires de stationnements et/ou des garages pour poids lourds devront être aménagés, selon le type d'activité et selon les préconisations des services compétents.

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions à destination de :

#### Habitat :

- 2 places de stationnement par logement sera réalisée.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements en plus des places demandées par le précédent alinéa.
- Dans le cadre d'opérations collectives destinées majoritairement à la création d'établissement d'hébergement des personnes âgées et résidence étudiante, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Il devra être créé une place de stationnement par tranche de 5 logements.

#### Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum sera réalisée par chambre,
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

#### Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée, sera réalisée,
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

#### Commerces et activités de services :

- Pour les commerces dont la surface de commerce, d'activités ou de services est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, au minimum 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le calcul de la surface de plancher de construction déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la surface de plancher de construction totale 1 place de stationnement par tranche de 400m<sup>2</sup> avec un minimum d'une place de stationnement.

- Pour les livraisons : si les surfaces de réserves sont supérieures à 200 m<sup>2</sup>, une aire de livraison minimum au moins égal à 10 % minimum de la surface de réserve sera aménagée, avec un minimum de 25 m<sup>2</sup>.
- Pour les restaurants, 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration seront réalisées.

#### Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la capacité d'accueil.

### Stationnement Vélo

Concernant le stationnement vélo, selon l'arrêté du 30 juin 2022, précisant les modalités d'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM), il est imposé la réalisation d'1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et de 2 emplacements à partir de 3 pièces principales.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> : 1m<sup>2</sup> par tranche complète de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 1 emplacement vélo pour 5 employés ;
- pour les équipements : 30m<sup>2</sup> de locaux ou 30 emplacements pour 100 usagers.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

#### Mode de réalisation :

La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement pour voiture est usuellement de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de stationnement s'applique en nombre de logements et par tranche. Il sera arrondi à l'entier supérieur.

Les parcs de stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet toutes les 3 travées de places (simples ou doubles).

Les aires de stationnement et de services devront être aménagés de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte prévus par les aménageurs.

**Exceptions :**

~~Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

### 2.6.7. Ajustement de l'article 13

Les opérations dans la zone AUm n'ont pas produits d'aménagements d'espaces libres de qualité. Les espaces libres ont été optimisés pour produire des espaces de circulation, du stationnement essentiellement. En effet, les opérateurs ont travaillé les espaces libres des usages activités artisanales qui n'imposaient que 10% minimum d'espaces libres aménagés.

Pour éviter cela, pour les nouvelles opérations, il est exigé un minimum de 50% d'espaces libre et de 25% minimum de l'unité foncière toujours en pleine terre.

De plus, les exigences en matière de plantations ont été relevées pour assurer une végétalisation plus importante des futures opérations.

Ces nouvelles règles sont accompagnées par l'intégrer en annexe de recommandations issues des réflexions du CAUE33 pour améliorer la végétalisation (liste d'essence), les plantations 'arbres, les clôtures, la gestion des eaux sur la parcelle, ...,

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

~~La surface consacrée aux espaces libres et plantations par rapport à la surface du terrain ne peut être inférieure à :~~

- ~~— 50% de la surface de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat ;~~
- ~~— 10% de la surface de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activités artisanales ;~~
- ~~— La moitié au moins des espaces libres devra être traitée en espaces verts.~~

~~Les zones de voirie et de stationnement ne sont pas incluses dans les espaces libres et les plantations.~~

~~Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains.~~

~~Le nombre d'arbres à planter (ou à préserver s'ils existent déjà) au sein de chaque parcelle est de 1 au minimum par 500 m<sup>2</sup> de terrain.~~

~~Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.~~

Au moins 50 % d'espace libre de toute construction doivent être préservés sur le terrain.

Au moins 25% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et en pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Pour toute création d'emprise au sol supplémentaire les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale (cf liste en annexe).

Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

## 2.7. Modifications spécifiques aux zones A et N

### 2.7.1. Suppression des secteurs A3c et reclassement en zone A.

Suite au jugement rendu par le Tribunal administratif de Bordeaux le 30 juin 2015 relatif au PLU de Pompignac, la délibération du conseil municipal de Pompignac du 22 juillet 2013 est annulée en tant qu'elle crée des sous-secteurs A3c et N3c.

La motivation du jugement justifiant cette annulation partielle du PLU est la suivante :

« 53. Considérant, en vingt-deuxième lieu, que le 14° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme aux termes duquel, dans sa rédaction alors en vigueur, prévoit : «... Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » ; qu'en application de ces dispositions, la commune de Pompignac a pu, sans erreur de droit, ni erreur manifeste d'appréciation, déterminer des secteurs A3 et N3, comprenant des espaces agricoles ou naturels caractérisés par un habitat existant de très faible densité, inséré entre des espaces agricoles, boisés ou naturels, dans lesquels sont admises les constructions d'intérêt collectif et nécessaires aux services publics, des possibilités limitées de reconstruction en cas de sinistre ou en raison d'un intérêt patrimonial ou architectural, ainsi que l'extension ou la construction de bâtiments à usage d'habitation sous réserve que les projets soient compatibles avec le caractère de la zone;

54. Considérant en revanche que la commune a aussi déterminé, au sein des secteurs A3 et N3, des sous-secteurs A3c et N3c dans lesquels sont admises « les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat ou de bureaux ...ainsi que leurs annexes (abris, garages, piscines...), à l'exception des installations classées pour l'environnement », alors pourtant qu'il résulte des articles 1 et 2 du règlement des secteurs A3 et N3 que les constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat sont interdites dans ces secteurs; que, même si la commune fait valoir que les sous-secteurs ne portent que sur 0,2% du territoire communal, les dispositions y autorisant les constructions méconnaissent le 14° précité de l'article L. 123-1-5 en ce qu'elles autorisent des constructions incompatibles avec le caractère agricole et naturelle de la zone d'implantation, se trouvent en contradiction avec les objectifs fixés par le programme d'aménagement et de développement durables du fait qu'elles sont susceptibles d'accroître la dispersion des activités au sein des zones naturelles et

*agricoles de la commune et de provoquer un mitage de l'espace agricole et naturel et incohérentes avec la réglementation des secteurs A3 et N3 ; que, dès lors, la délibération attaquée doit être annulée sur ce point tant pour erreur de droit que pour erreur manifeste d'appréciation ».*

Ainsi, en application de ce jugement, les secteurs A3c sont supprimés et reclassés en zone A. Les prescriptions réglementaires des secteur A3c sont supprimés du règlement. Ce sont les prescriptions du règlement de la zone A qui s'appliquent alors sur ces espaces.

### **2.7.2. Suppression des secteurs A3 et reclassement en zone A.**

La zone agricole définie dans la PLU approuvé, concerne les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole. Elle se décline en secteurs :

- A, secteur agricole,
- A1, non constructible correspondant à des espaces sensibles,
- A2, pour les secteurs d'habitat existant, de qualité architecturale et patrimoniale, où est autorisé le changement de destination,
- A3, pour le secteur agricole à préserver comportant un habitat de faible densité.

Suite à l'annulation des secteurs A3c par le jugement du tribunal de 2015, les secteurs A3 qui sont des secteurs agricoles comportant des habitations, n'ont plus d'utilités car ils ont les mêmes caractéristiques que la zone agricole.

La présente modification est l'occasion de supprimer les secteurs A3 et de les reclasser en zone A. Le règlement qui s'applique sur ces secteurs reclassés est le règlement de la zone A.

### **2.7.3. Modifications spécifiques du règlement de la zone A**

La loi ALUR du 24 mars 2014 avait considérablement restreint les capacités d'évolution des habitations existantes en zone A et N. La loi LAAF du 13 octobre 2014 avait assoupli une première fois le code de l'urbanisme en permettant les extensions des constructions existantes. Néanmoins, cet assouplissement ne prenait pas en compte les nombreuses demandes concernant les constructions annexes, comme les piscines et les garages. La loi Macron du 6 août 2015 est donc venue compléter le 1er assouplissement opéré en intégrant, à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, des dispositions qui permettent désormais au PLU d'autoriser les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A.

La commune de Pompignac souhaite donc apporter une mise à jour du volet réglementaire du règlement de la zone A afin d'intégrer ces nouvelles dispositions et permettre la gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme relatives aux extensions des constructions existantes à usage d'habitation et annexes en zone A.

D'un point de vue réglementaire, la volonté de mettre en compatibilité le règlement du PLU relatif aux zones A et N avec les dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, et visant à autoriser les extensions,

annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, doit remplir plusieurs conditions cumulatives :

- les destinations autorisées sous conditions,
- la zone d'implantation ;
- les conditions de hauteur ;
- les conditions d'emprise au sol ;
- les conditions de densité.

Pour cela les articles 2, 7, 8, 9 et 10 vont être complétés pour apporter les modalités de gestion, et d'implantation des annexes (y compris piscine) pour les habitations situées en zone A.

### *2.7.3.1. Modification de l'article 2*

L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Cet article ne traite pas des possibilités d'extension limitée des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole.

La présente modification est l'occasion de mieux préciser les destinations et usages des constructions autorisées dans les zones A et N conformément aux évolutions du code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU.

Des constructions à usage d'habitation existent en zone A dans le PLU. L'application du PLU ne permet pas les extensions de ces constructions à usage d'habitation non agricoles, ni les piscines, ni les annexes. Ainsi il est proposé d'ajouter dans cet article que les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extension, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

La surface maximale de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol correspond à une emprise moyenne des constructions existantes en zone agricole.

Dans le cas où un bâtiment ancien dépasse 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, son extension est possible à la double condition de rester dans le volume de la construction existante,

Les annexes doivent être eux aussi conditionnés. C'est pour cela que l'article 2 est complété en définissant que la construction d'annexes à d'habitation sont autorisées dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,

- La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

Extrait du règlement après modification :

**ARTICLE 2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

### 2.7.3.2. *Modification de l'article 6*

La présente modification du PLU approuvé est l'occasion d'apporter des précisions quant au recul minimal d'implantation des constructions existantes par rapport aux emprises publiques quand celles-ci ne respectent pas les reculs définis par le PLU.

Extrait du règlement après modification :

**ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN89 ;
- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales pour les habitations et 20 m pour les autres constructions ;
- 15 m par rapport à l'axe des voies communales ;
- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 4m par rapport à cette limite.

Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Une autre implantation peut être admise dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal**

### 2.7.3.3. *Modification de l'article 7*

L'article 7 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



Il définit des règles pour tous les usages de constructions. Toutefois, un complément est apporté afin de gérer les constructions par rapport à la limite séparative et par rapport à la limite afin de permettre une meilleure instruction des autorisations de construire, notamment en application de la prescription du SCOT

**Extrait du règlement après modification :**

**ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

En limite de zone A, le retrait par rapport aux limites séparatives sera celui qui s'applique dans le secteur limitrophe si les prescriptions sont plus contraignantes que dans la zone A.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4m minimum de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter

- Un recul de 30m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- Un recul de 10m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

**2.7.3.4. Modification de l'article 8**

L'article 8 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il définit des règles pour tous les usages de constructions.

Toutefois, il doit être complété afin d'une part de gérer les constructions à usage agricole et d'autre part de gérer l'implantation des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation en adéquation avec les dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015.

**Extrait du règlement après modification :**

**ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux constructions non contiguës sur la même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

~~Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.~~

~~Dispositions spécifiques aux annexes :~~

~~Les constructions et annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faitage ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent ceux prescrits pour les constructions par l'article 7.~~

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation.

### 2.7.3.5. Modification de l'article 9

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol des constructions.

Il définit que pour les constructions admises, l'emprise au sol n'est pas définie que pour les installations classées.

Ainsi, en application des dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, l'article doit être complété afin d'une part de gérer les constructions à usage agricole et d'autre part de gérer l'implantation des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation.

Extrait du règlement après modification :

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

~~Pour les installations classées admises dans la zone, l'emprise maximale est fixée à 50%. Pour les autres constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé d'emprise au sol.~~

Non réglementé pour les constructions agricoles.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La construction d'annexes à d'habitation sont autorisées dans la limite de :

- o 3 annexes par habitation,
- o 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- o La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

### 2.7.3.6. Modification de l'article 10

L'article 10 définit les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions. Le PLU approuvé définit des règles de hauteur des constructions agricoles et les installations classées, pour les activités complémentaires à l'activité agricole et pour les habitations.

Il est nécessaire de préciser la règle de hauteur des constructions autorisées et de leurs annexes.

Extrait du règlement après modification :

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

~~Hauteur absolue :~~

~~La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités complémentaires à l'activité agricole ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.~~

~~La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 m pour les installations classées admises dans la zone et pour les bâtiments à usage agricole.~~

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 m à l'exception des silos et des cuves.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans toute la zone A et tous les secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

## 2.7.4. Modifications spécifiques du règlement du secteur A2

### 2.7.4.1. Modification de l'article 2

En cohérence avec les modifications du règlement de la zone A et des dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, il est nécessaire de compléter la rédaction de l'article 2 du secteur, afin de limiter le nombre de logements à créer par les changements de destinations autorisés : ne pas créer plus d'un logement supplémentaire.

De plus, pour les extensions d'habitation existante, la limite cumulée maximale pour l'emprise au sol de 300m<sup>2</sup> de la zone A est reprise pour assurer une cohérence d'emprise maximale dans les secteurs A2 et la zone A.

#### Extrait du règlement après modification :

##### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisé le changement de destination vers l'habitat (à condition de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire), les bureaux, les activités professionnelles compatibles avec le caractère du secteur et/ou les activités hôtelières et de loisirs des constructions existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU du présent P.L.U..

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

La construction d'annexes à d'habitation sont autorisées dans la limite de :

- o 3 annexes par habitation,
- o 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- o La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

### 2.7.4.2. Modification de l'article 6

La présente modification du PLU approuvé est l'occasion d'apporter des précisions quant au recul minimal d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques. En effet, le règlement prescrit un recul par rapport à l'alignement mais aucune norme n'est définie.

Il est donc précisé que ce recul doit être de 4 m minimum par rapport à l'alignement et de 5 m minimum au droit des accès.

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Ce retrait doit être de 4 m minimum par rapport à l'alignement et de 5 m minimum au droit des accès.

*2.7.4.3. Modification de l'article 7*

L'article 7 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, un complément est apporté afin de gérer les constructions par rapport à la limite séparative et par rapport à la limite afin de permettre une meilleure instruction des autorisations de construire, notamment en application de la prescription du SCOT

De plus, les dispositions pour les annexes sont précisées.

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

Les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4m minimum de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter

- Un recul de 30m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- Un recul de 10m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

*2.7.4.4. Modification de l'article 8*

L'article 8 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il définit des règles pour tous les usages de constructions.

Toutefois, il doit être complété afin de gérer l'implantation des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation en adéquation avec les dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015.

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës doit être au minimum égale à 8 m.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de surface de plancher sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,80 2,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation.

#### 2.7.4.5. Modification de l'article 9

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol des constructions. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Ainsi, en application des dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, l'article doit être complété afin d'une part de gérer les constructions à usage agricole et d'autre part de gérer l'implantation des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation.

#### Extrait du règlement après modification :

##### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé pour les constructions agricoles.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :  
- 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La construction d'annexes à d'habitation sont autorisées dans la limite de :

- o 3 annexes par habitation,
- o 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- o La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

#### 2.7.4.6. Modification de l'article 10

L'article 10 définit les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions. Le PLU approuvé ne définit qu'une règle de hauteur pour les habitations.

Il est nécessaire de préciser la règle de hauteur des constructions autorisées et de leurs annexes.

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

~~Hauteur des bâtiments :~~

~~La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.~~

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 m à l'exception des silos et des cuves.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans toute la zone A2, la hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

### 2.7.5. Suppression des secteurs N3c et reclassement en zone N.

Suite au jugement rendu par le Tribunal administratif de Bordeaux le 30 juin 2015 relatif au PLU de Pompignac, la délibération du conseil municipal de Pompignac du 22 juillet 2013 est annulée en tant qu'elle crée des sous-secteurs A3c et N3c.

La motivation du jugement justifiant cette annulation partielle du PLU est la suivante :

« 53. Considérant, en vingt-deuxième lieu, que le 14° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme aux termes duquel, dans sa rédaction alors en vigueur, prévoit : «... Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » ; qu'en application de ces dispositions, la commune de Pompignac a pu, sans erreur de droit, ni erreur manifeste d'appréciation, déterminer des secteurs A3 et N3, comprenant des espaces agricoles ou naturels caractérisés par un habitat existant de très faible densité, inséré entre des espaces agricoles, boisés ou naturels, dans lesquels sont admises les constructions d'intérêt collectif et nécessaires aux services publics, des possibilités limitées de reconstruction en cas de sinistre ou en raison d'un intérêt patrimonial ou architectural, ainsi que l'extension ou la construction de bâtiments à usage d'habitation sous réserve que les projets soient compatibles avec le caractère de la zone;

54. Considérant en revanche que la commune a aussi déterminé, au sein des secteurs A3 et N3, des sous-secteurs A3c et N3c dans lesquels sont admises « les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat ou de bureaux... ainsi que leurs annexes (abris, garages, piscines...), à l'exception des installations classées pour l'environnement », alors pourtant qu'il résulte des articles 1 et 2 du règlement des secteurs A3 et N3 que les constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat sont interdites dans ces secteurs; que, même si la commune fait valoir que les sous-secteurs ne portent que sur 0,2% du territoire communal, les dispositions y autorisant les constructions méconnaissent le 14° précité de l'article L. 123-1-5 en ce qu'elles autorisent des constructions incompatibles avec le caractère agricole et naturelle de la zone d'implantation, se trouvent en contradiction avec les objectifs fixés par le programme d'aménagement et de développement durables du fait qu'elles sont susceptibles d'accroître la dispersion des activités au sein

*des zones naturelles et agricoles de la commune et de provoquer un mitage de l'espace agricole et naturel et incohérentes avec la réglementation des secteurs A3 et N3 ; que, dès lors, la délibération attaquée doit être annulée sur ce point tant pour erreur de droit que pour erreur manifeste d'appréciation ».*

Ainsi, en application de ce jugement, les secteurs N3c sont supprimés et reclassés en zone N. Les prescriptions réglementaires des secteur N3c sont supprimés du règlement. Ce sont les prescriptions du règlement de la zone N qui s'appliquent alors sur ces espaces.

### **2.7.6. Suppression des secteurs N3 et reclassement en zone N.**

La zone naturelle définie dans le PLU approuvé, concerne des secteurs équipés ou non, protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espaces naturels.

La zone N se décline en secteurs :

- N1, pour les lieux soumis à un risque lié à la présence de carrières souterraines : toutes les constructions et occupations du sol, sont interdites,
- N2, pour les secteurs d'habitat existant, de qualité architecturale et patrimoniale, où est autorisé le changement de destination,
- N3, pour le secteur naturel à préserver, comportant un habitat de faible densité,
- NL pour le secteur naturel de loisirs. et en sous-secteurs :
- N3c et NLc, pour les sous-secteurs de tailles et de capacités limitées dans lesquels les constructions d'habitation peuvent être autorisées.

Suite à l'annulation des secteurs N3c par le jugement du tribunal de 2015, les secteurs N3 qui sont des secteurs agricoles comportant des habitations, n'ont plus d'utilités car ils ont les mêmes caractéristiques que la zone agricole.

La présente modification est l'occasion de supprimer les secteurs N3 et de les reclasser en zone N. Le règlement qui s'applique sur ces secteurs reclassés est le règlement de la zone N.

### **2.7.7. Modifications spécifiques du règlement de la zone N**

La loi ALUR du 24 mars 2014 avait considérablement restreint les capacités d'évolution des habitations existantes en zone A et N. La loi LAAF du 13 octobre 2014 avait assoupli une première fois le code de l'urbanisme en permettant les extensions des constructions existantes. Néanmoins, cet assouplissement ne prenait pas en compte les nombreuses demandes concernant les constructions annexes, comme les piscines et les garages. La loi Macron du 6 août 2015 est donc venue compléter le 1er assouplissement opéré en intégrant, à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, des dispositions qui permettent désormais au PLU d'autoriser les extensions et les annexes des habitations existantes en zone N.

La commune de Pompignac souhaite donc apporter une mise à jour du volet règlementaire du règlement de la zone N afin d'intégrer ces nouvelles dispositions et permettre la gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme relatives aux extensions des constructions existantes à usage d'habitation et annexes en zone N.

D'un point de vue règlementaire, la volonté de mettre en compatibilité le règlement du PLU relatif aux zones A et N avec les dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, et visant à autoriser les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, doit remplir plusieurs conditions cumulatives :

- les destinations autorisées sous conditions,
- la zone d'implantation ;
- les conditions de hauteur ;
- les conditions d'emprise au sol ;
- les conditions de densité.

Pour cela les articles 2, 7, 8, 9 et 10 vont être complétés pour apporter les modalités de gestion, et d'implantation des annexes (y compris piscine) pour les habitations situées en zone A et N.

#### *2.7.7.1. Modification de l'article 2*

L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Cet article ne traite pas des possibilités d'extension limitée des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole.

La présente modification est l'occasion de mieux préciser les destinations et usages des constructions autorisées dans les zones N conformément aux évolutions du code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU.

Des constructions à usage d'habitation existent en zone N dans le PLU. L'application du PLU ne permet pas les extensions de ces constructions à usage d'habitation non agricoles, ni les piscines, ni les annexes. Ainsi il est proposé d'ajouter dans cet article que les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extension, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

La surface maximale de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol correspond à une emprise moyenne des constructions existantes en zone agricole.



Dans le cas où un bâtiment ancien dépasse 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, son extension est possible à la double condition de rester dans le volume de la construction existante,

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sans objet.**

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- o 3 annexes par habitation,
- o 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- o La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

**2.7.7.2. Modification de l'article 6**

La présente modification du PLU approuvé est l'occasion d'apporter des précisions quant au recul minimal d'implantation des constructions existantes par rapport aux emprises publiques quand celles-ci ne respectent pas les reculs définis par le PLU.

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ce retrait doit être de 3 m minimum.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 3 m par rapport à cette limite.

**Une autre implantation peut être admise dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal**

**2.7.7.3. Modification de l'article 7**

L'article 7 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il définit des règles pour tous les usages de constructions. Toutefois, un complément est apporté afin de gérer les constructions par rapport à la limite séparative et par rapport à la limite afin de permettre une meilleure instruction des autorisations de construire, notamment en application de la prescription du SCOT

Extrait du règlement après modification :

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 3 m.

Les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4m minimum de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

**Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter**

- Un recul de 30m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,

- Un recul de 10m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

**Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.**

#### *2.7.7.4. Modification de l'article 8*

L'article 8 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Le PLU approuvé ne définit pas de règles applicables.

Ainsi, il doit être complété afin de gérer l'implantation des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation en adéquation avec les dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015.

#### Extrait du règlement après modification :

#### ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

~~Sans objet.~~

**Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.**

**Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation.**

#### *2.7.7.5. Modification de l'article 9*

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol des constructions. Pour cet article, le PLU approuvé ne définit pas de règles applicables.

Ainsi, en application des dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, l'article doit être complété afin d'une part de gérer les constructions à usage agricole et d'autre part de gérer l'implantation des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation.

#### Extrait du règlement après modification :

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

~~Sans objet.~~

**Les extensions des constructions existantes sont limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions.**

**L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :**

- **50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date**

#### d'approbation du PLU;

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La construction d'annexes à d'habitation sont autorisées dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

#### 2.7.7.6. *Modification de l'article 10*

L'article 10 définit les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions. Le PLU approuvé ne définit pas de règles de hauteur pour la zone N.

Il est donc nécessaire de préciser, dans le cadre de la présente modification, la règle de hauteur des constructions autorisées et de leurs annexes.

#### Extrait du règlement après modification :

##### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

~~Sans objet.~~

La hauteur de l'extension des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans toute la zone N et tous les secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

#### 2.7.8. *Modifications spécifiques du règlement du secteur N2 et dans le secteur NL*

##### 2.7.8.1. *Modification de l'article 2 du secteur N*

En cohérence avec les modifications du règlement de la zone N et des dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, il est nécessaire de compléter la rédaction de l'article 2 du secteur N2, afin de limiter le nombre de logements à créer par les changements de destinations autorisés : ne pas créer plus d'un logement supplémentaire.

De plus, pour les extensions d'habitation existante, la limite cumulée maximale pour l'emprise au sol de 300m<sup>2</sup> de la zone N est reprise pour assurer une cohérence d'emprise maximale dans les secteurs N2 et la zone N.

#### Extrait du règlement après modification :

##### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisé le changement de destination vers l'habitat (dans la limite d'un logement supplémentaire), les bureaux, les activités artisanales professionnelles compatibles avec le caractère du secteur et/ou les activités hôtelières et de loisirs-des constructions existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- o 3 annexes par habitation,
- o 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- o La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

### 2.7.8.2. Modification de l'article 7 du secteur N2 et du secteur NL

L'article 7 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, un complément est apporté afin de gérer les constructions par rapport à la limite séparative et par rapport à la limite afin de permettre une meilleure instruction des autorisations de construire, notamment en application de la prescription du SCOT.

De plus, les dispositions pour les annexes sont précisées comme dans les zones A et N.

#### Extrait du règlement du secteur N2 après modification :

##### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.  
un minimum de 4 m.

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter

- Un recul de 30m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- Un recul de 10m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

Extrait du règlement du secteur NL après modification :

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter

- Un recul de 30m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- Un recul de 10m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

*2.7.8.3. Modification de l'article 8 du secteur N2 et du secteur NL*

L'article 8 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cet article ne définit aucune règle applicable pour les usages autorisés des constructions.

Toutefois, il doit être complété afin de gérer l'implantation des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation en adéquation avec les dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015.

Extrait du règlement du secteur N2 après modification :

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

~~Sans objet.~~

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation.

Extrait du règlement du secteur NL après modification :

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 8 m. Des valeurs différentes pourront être admises, sur justification des contraintes liées aux activités du secteur.

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation.

#### 2.7.8.4. *Modification de l'article 9*

**L'article 9** définit les prescriptions en matière d'emprise au sol des constructions. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Ainsi, en application des dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, l'article doit être complété afin d'une part de gérer les constructions à usage agricole et d'autre part de gérer l'implantation des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation.

##### Extrait du règlement du secteur N2 après modification :

###### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

###### **Non réglementé.**

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La construction d'annexes à d'habitation sont autorisées dans la limite de :

- o 3 annexes par habitation,
- o 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- o La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

##### Extrait du règlement du secteur NL après modification :

###### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface de la zone constructible ne peut excéder 30 %.

La construction d'annexes à d'habitation sont autorisées dans la limite de :

- o 3 annexes par habitation,
- o 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- o La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

#### 2.7.8.5. *Modification de l'article 10*

**L'article 10** définit les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions. Le PLU approuvé ne définit qu'une règle de hauteur pour les habitations.

Il est nécessaire de préciser la règle de hauteur des constructions autorisées et de leurs annexes.

##### Extrait du règlement du secteur N2 après modification :

### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur des bâtiments :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage-

**Dans toute la zone N2 et tous les secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.**

Dépassement :

La limitation de hauteur peut toutefois être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Extrait du règlement du secteur NL après modification :

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

**Dans toute la zone N et tous les secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.**

## 2.8. **Modifications du nuancier de couleurs**

Le PLU approuvé définit un nuancier de référence pour les couleurs des murs et des toits.

Les choix faits à l'époque de l'approbation doivent être revus car les changements climatiques notamment remettent en cause certaines couleur, notamment les plus sombres.

De plus, une colonne est ajoutée concernant les couleurs autorisées pour les menuiseries et les boiseries. Les choix portés dans la présente modification reprennent les gammes définies au niveau département par le CAUE.

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits	Couleurs autorisées pour les menuiseries et les boiseries
RAL 1000	Beige vert	✗		
RAL 1001	Beige	X		
RAL 1002	Jaune sable	✗		
RAL 1003	Jaune de sécurité			
RAL 1004	Jaune or			
RAL 1005	Jaune miel			
RAL 1006	Jaune maïs			
RAL 1007	Jaune narcisse			
RAL 1011	Beige brun	✗		
RAL 1012	Jaune citron			
RAL 1013	Blanc perlé	X		
RAL 1014	Ivoire	X		
RAL 1015	Ivoire claire	X		
RAL 1016	Jaune soufre			
RAL 1017	Jaune safran	✗		
RAL 1018	Jaune zinc			
RAL 1019	Beige gris	X		
RAL 1020	Jaune olive			



RAL 1021	Jaune colza			
RAL 1023	Jaune trafic			
RAL 1024	Jaune ocre	X		
RAL 1027	Jaune curry			
RAL 1028	Jaune melon			
RAL 1032	Jaune genêt			
RAL 1033	Jaune dahlia			
RAL 1034	Jaune pastel			
RAL 1037	Jaune soleil			
RAL 2000	Orangé jaune			
RAL 2001	Orangé rouge		X	
RAL 2002	Orangé sang		X	
RAL 2003	Orangé pastel			
RAL 2004	Orangé pur			
RAL 2008	Orangé rouge clair			
RAL 2009	Orangé trafic			
RAL 2010	Orangé de sécurité			
RAL 2011	Orangé profond			
RAL 2012	Orangé saumon		X	
RAL 3000	Rouge feu			
RAL 3001	Rouge de sécurité			
RAL 3002	Rouge carmin			
RAL 3003	Rouge rubis			
RAL 3004	Rouge pourpre			
RAL 3005	Rouge vin			
RAL 3007	Rouge noir			
RAL 3009	Rouge oxyde			X
RAL 3011	Rouge brun			X
RAL 3012	Rouge beige	X	X	
RAL 3013	Rouge tomate		X	
RAL 3014	Vieux rose			
RAL 3015	Rosé clair			
RAL 3016	Rouge corail		X	

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits	Couleurs autorisées pour les menuiseries et les boiseries
RAL 3017	Rosé			
RAL 3018	Rouge fraise			
RAL 3020	Rouge trafic			
RAL 3022	Rouge saumon	X	X	
RAL 3027	Rouge framboise			
RAL 3031	Rouge orientale			
RAL 4001	Lilas rouge			
RAL 4002	Violet rouge			
RAL 4003	Violet bruyère			
RAL 4004	Violet bordeaux			
RAL 4005	Lilas bleu			
RAL 4006	Pourpre trafic			
RAL 4007	Violet pourpre			
RAL 4008	Violet de sécurité			
RAL 4009	Violet pastel			
RAL 4010	Télé Magenta			
RAL 5000	Bleu violet			
RAL 5001	Bleu vert			
RAL 5002	Bleu outremer			
RAL 5003	Bleu saphir			

RAL 5004	Bleu noir			
RAL 5005	Bleu de sécurité			
RAL 5007	Bleu brillant			
RAL 5008	Bleu gris			
RAL 5009	Bleu azur			
RAL 5010	Bleu gentiane			
RAL 5011	Bleu acier			
RAL 5012	Bleu clair			
RAL 5013	Bleu cobalt			
RAL 5014	Bleu pigeon	X		X
RAL 5016	Bleu ciel			
RAL 5017	Bleu trafic			
RAL 5018	Bleu turquoise			
RAL 5019	Bleu capri			
RAL 5020	Bleu océan			
RAL 5021	Bleu d'eau			
RAL 5022	Bleu nocturne			
RAL 5023	Bleu distant			
RAL 5024	Bleu pastel	X		
RAL 6000	Vert platine			
RAL 6001	Vert émeraude			
RAL 6002	Vert feuillage			
RAL 6003	Vert olive			
RAL 6004	Vert bleu			
RAL 6005	Vert mousse	X		
RAL 6006	Olive gris			
RAL 6007	Vert bouteille			
RAL 6008	Vert brun			
RAL 6009	Vert sapin			
RAL 6010	Vert herbe			
RAL 6011	Vert réséda			
RAL 6012	Vert noire			
RAL 6013	Vert jonc			

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits	Couleurs autorisées pour les menuiseries et les boiseries
RAL 6014	Olive jaune			
RAL 6015	Olive noire			
RAL 6016	Vert turquoise			
RAL 6017	Vert mai			
RAL 6018	Vert jaune			
RAL 6019	Vert blanc	X		
RAL 6020	Vert oxyde chromique			
RAL 6021	Vert pâle	X		X
RAL 6022	Olive brune			
RAL 6024	Vert trafic			
RAL 6025	Vert fougère			
RAL 6026	Vert opale			
RAL 6027	Vert clair			
RAL 6028	Vert pin			
RAL 6029	Vert menthe			
RAL 6032	Vert de sécurité			
RAL 6033	Turquoise menthe			
RAL 6034	Turquoise pastel	X		
RAL 7000	Petit-gris	X		
RAL 7001	Gris argent	X		X

RAL 7002	Gris olive	X		X
RAL 7003	Gris mousse	X	X	X
RAL 7004	Gris de sécurité	X		X
RAL 7005	Gris souris	X	X	X
RAL 7006	Gris beige			
RAL 7008	Gris kaki			
RAL 7009	Gris vert		X	
RAL 7010	Gris tente		X	
RAL 7011	Gris fer		X	
RAL 7012	Gris basalte		X	
RAL 7013	Gris brun			
RAL 7015	Gris ardoise		X	
RAL 7016	Gris anthracite			
RAL 7021	Gris noir			
RAL 7022	Gris terre d'ombre			
RAL 7023	Gris béton	X		X
RAL 7024	Gris graphite			
RAL 7026	Gris granit			
RAL 7030	Gris pierre	X		X
RAL 7031	Gris bleu	X		
RAL 7032	Gris silex	X		
RAL 7033	Gris ciment	X		X
RAL 7034	Gris jaune	X		
RAL 7035	Gris clair	X		
RAL 7036	Gris platine	X		X
RAL 7037	Gris poussière	X		
RAL 7038	Gris agate	X		X
RAL 7039	Gris quartz	X		X
RAL 7040	Gris fenêtre	X		
RAL 7042	Gris trafic A			
RAL 7043	Gris trafic B			
RAL 7044	Gris soie	X		X
RAL 7045	Télé Gris 1			

Teintes RAL	Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits	Couleurs autorisées pour les menuiseries et les boiseries
RAL 7046	Télé Gris 2		X
RAL 7047	Télé Gris 4	X	X
RAL 8000	Brun vert		
RAL 8001	Brun terre de sienne	X	
RAL 8002	Brun de sécurité		
RAL 8003	Brun argile		
RAL 8004	Brun cuivré	X	
RAL 8007	Brun fauve		
RAL 8008	Brun olive		
RAL 8011	Brun noisette		
RAL 8012	Brun rouge		
RAL 8014	Brun sépia		
RAL 8015	Marron		
RAL 8016	Brun acajou		
RAL 8017	Brun chocolat		
RAL 8019	Brun gris		
RAL 8022	Brun noir		
RAL 8023	Brun orangé		
RAL 8024	Brun beige		
RAL 8025	Brun pâle		

RAL 8028	Brun terre			
RAL 9001	Blanc crème	X		
RAL 9002	Blanc gris	X		
RAL 9003	Blanc de sécurité	X		
RAL 9004	Noir de sécurité			
RAL 9005	Noir profond			
Aluminium RAL 9006	Aluminium blanc	X		
Aluminium RAL 9007	Aluminium gris	X		
RAL 9010	Blanc pur	X		
RAL 9011	Noir graphite			
RAL 9016	Blanc trafic	X		
RAL 9017	Noir trafic			
RAL 9018	Blanc papyrus	X		

## 2.9. Ajout d'un lexique

Un lexique a été mise en annexe du règlement du PLU approuvé afin de définir certains termes du règlement : cf. page 95 du règlement modifié.

## 2.10. Ajout d'une annexe complémentaire

Afin de compléter la modification de l'article 4, de l'article 11 et de l'article 13, une annexe supplémentaire est créée.

Elle reprend des éléments issus des fiches pratiques du CAUE33, « Planter un arbre » et « Clôturer son jardin », « Favoriser l'infiltration », « Gérer les eaux pluviales » ... , permettant aux lecteurs du règlement d'avoir des informations sur la façon d'aménager la parcelle pour améliorer la qualité des aménagements sur la parcelle ou le terrain en complément des règles définies par le règlement de chaque zone.

### Listes des essences à privilégier pour les plantations

Arbres : Les essences suivantes seront privilégiées

#### **ARBRES DE GRAND DEVELOPPEMENT**

FRÊNE (FRAXINUS OXYCARPA 'RAYWOOD')  
 PLATANE COMMUN (PLATANUS ACERIFOLIA)  
 CYPRÈS CHAUVE (TAXODIUM DISTICHUM)  
 ÉRABLE ARGENTÉ (ACER SACCHARUM)  
 SÉQUOIA (SEQUOIA SEMPIVIRENS)  
 PIN DE MONTEREY (PINUS RADIATA)  
 CHÊNE PÉDONCULÉ (QUERCUS ROBUR)  
 PIN PARASOL (PINUS PINEA)  
 FRÊNE A FLEURS (FRAXINUS ORNUS)  
 FRÊNE (FRAXINUS EXCELSIOR)  
 MARRONNIER ROUGE (AESCULUS CARNEA)  
 CHARME (CARPINUS BETULUS)  
 TULIPIER DE VIRGINIE (LIRIODENDRON TULIPIFERA)  
 MARRONNIER D'INDE (AESCULUS HIPPOCASTANUM)  
 MARRONNIER BLANC (AESCULUS BAUMANN)  
 CHÊNE PYRAMIDAL (QUERCUS ROBUR "FASTIGIATA")  
 TILLEUL (TILIA DASYSTYLA)  
 TILLEUL DE CRIMÉE (TILIA 'EUCHLORA')  
 TILLEUL ARGENTÉ (TILIA TOMENTOSA)  
 PEUPLIER EURAMÉRICAIN (POPULUS X CANADENSIS 'ROBUSTA')  
 ROBINIER (ROBINIA PSEUDOACACA)  
 NOISETIER DE BYSANCE (CORYLUS COLURNA)

MICOCOULIER (CELTIS OCCIDENTALIS)  
 CHÊNE DES MARAIS (QUERCUS PALUSTRIS)  
 SAULE BLANC (SALIX ALBA)  
 PEUPLIER NOIR (POPULUS NIGRA)  
 BOULEAU (BETULA VERRUCOSA)  
 COPALME D'AMÉRIQUE (LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA)  
 PIN SYLVESTRE (PINUS SYLVESTRIS)...

**ARBRES DE MOYEN DEVELOPPEMENT (développement limité)**

POIRIER DE CHINE (PYRUS CALLERYA N A 'CHANTICLEER')  
 CERISIER DU JAPON (PRUNUS SERRULATA 'KANZAN')  
 SAULE MARSAULT (SALIX CAPREA)  
 LILA D'INDE (LAGESTROEMIA INDICA)

**ARBRES FRUITIERS ...**

Autres arbres locaux : Châtaigner, chênes pubescens, érables champêtre, frênes, merisier et bouleaux si sol acide, alisiers torminal, sorbiers des oiseaux, saules osier et saules marsault...

Liste non exhaustive

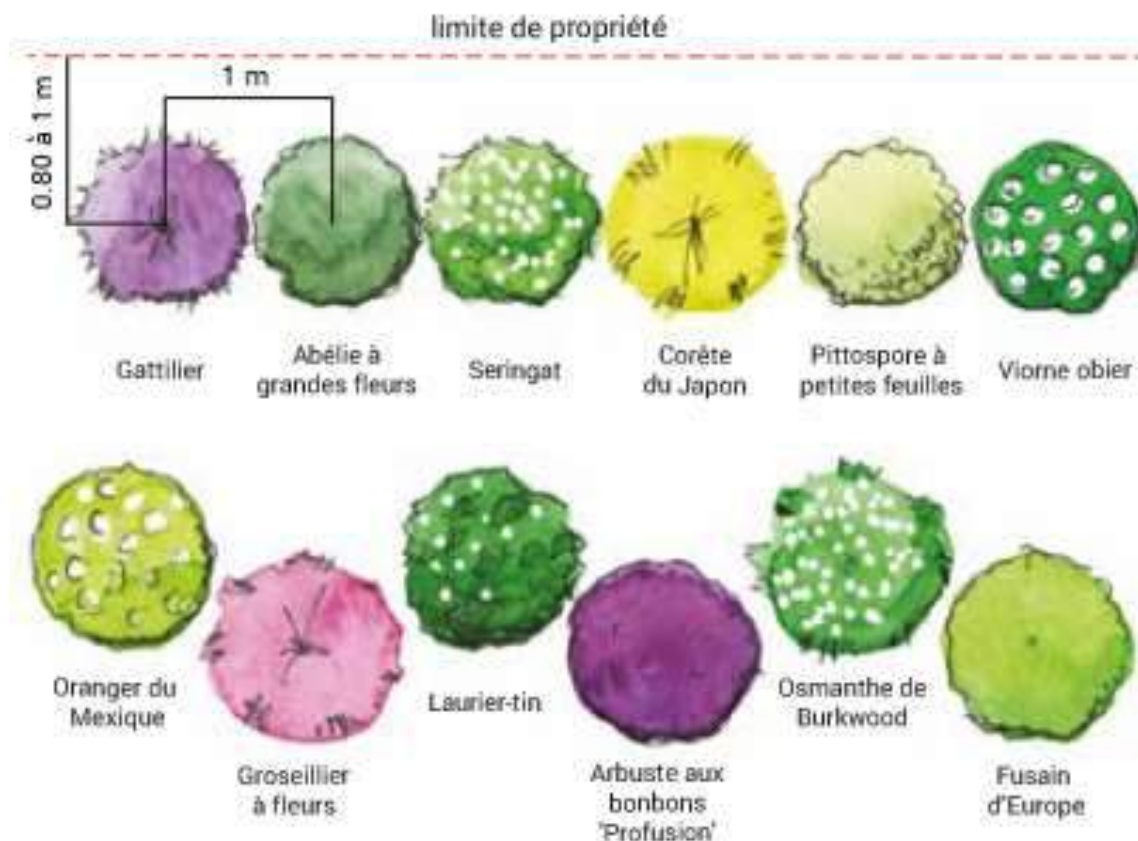
Arbustes : dans une volonté de développer la biodiversité, des compositions mixtes seront privilégiées, associant arbustes caducs et persistants, à fleurs et à fruits, à feuillages décoratifs ou neutres, plantes ornementales et plantes endémiques

**Liste des plantes à éviter**

Arbres : Les arbres seront sélectionnés de manière adaptée à la taille des parcelles où ils seront plantés (exemples de conifères à grands développements - cèdres, séquoias, séquoiadendrons, pins parasols, platanes.....)

Arbustes : les essences toxiques seront utilisées avec parcimonie (lauriers roses, pyracanthas...), ainsi que les espèces envahissantes (bambous, érable negundo...)

Composition d'une haie





## Gérer ses eaux pluviales

### AMENAGER POUR FAVORISER L'INFILTRATION

#### La nature du sol

Un sol composé de grains de grosse taille (type sol sableux) permet une infiltration rapide de l'eau. A contrario, plus les particules du sol sont fines (type terrain argileux), plus le sol se gonfle en eau et plus le temps d'infiltration est lent. A la suite de longues pluies continues, les sols argileux déjà gorgés d'eau ne parviennent plus à absorber l'excédent et les phénomènes de ruissellement sont accrus.

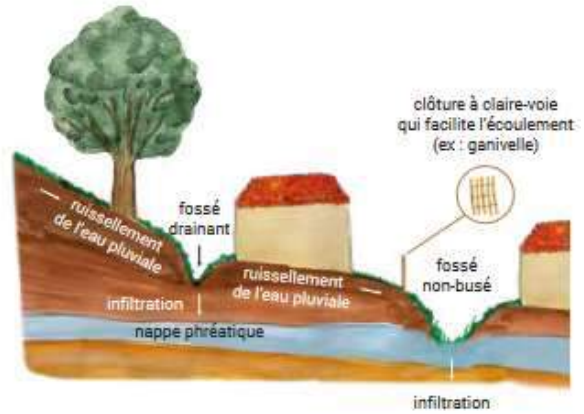
**ATTENTION :** En fonction de la nature des sols, l'eau de pluie ne s'infiltrera pas de la même façon.

#### Les matériaux perméables

Les matériaux perméables facilitent la gestion des eaux pluviales en s'intégrant facilement dans le paysage. Privilégiez les mélanges terre-pierre, graviers, les copeaux, pavés drainants ou encore dalles alvéolées.

#### La structure paysagère et la végétation

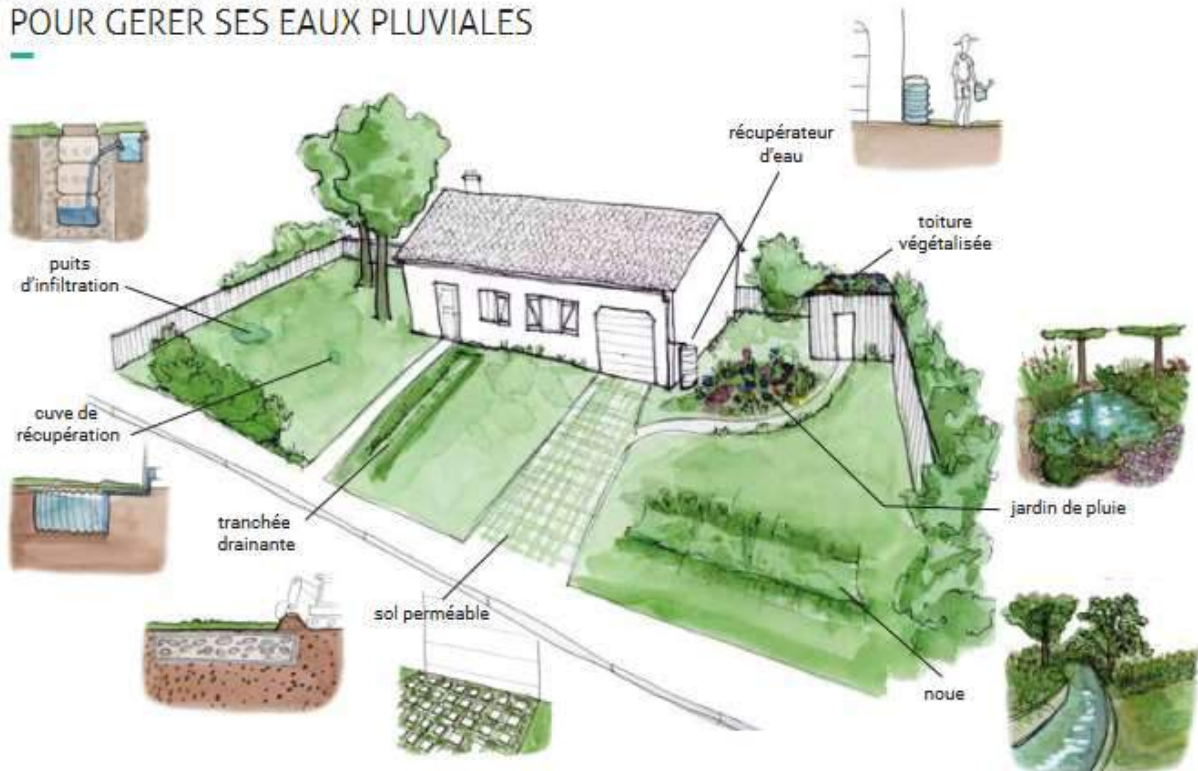
La présence du végétal est essentielle pour la gestion des eaux de pluie. La végétation existante réduit le volume des eaux pluviales à gérer sur la parcelle et facilite l'infiltration naturelle. Les arbres absorbent de grandes quantités d'eau. Les haies champêtres coupent le vent. Les herbes et plantations basses protègent le sol de l'érosion. La plantation bien étudiée de végétaux, d'essences et de strates diversifiées (arborée, arbustive, herbacée), contribue à la bonne gestion des eaux pluviales.



### CONNAITRE LES RISQUES

Lors d'épisodes pluvieux intenses et/ou de longue durée, certains types de sols (argileux en particulier) se gorgent d'eau et des effondrements de terrains peuvent se produire sous l'effet de la montée en charge (glissement de terrain, effondrement, etc.). Le ruissellement de pluies intenses peut provoquer des inondations, des éboulements et des coulées de boues.

### AMENAGER SA PARCELLE POUR GERER SES EAUX PLUVIALES



## Limiter l'imperméabilisation du sol

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé.

/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

## Favoriser l'infiltration

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,

/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.



noue enherbée



parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

## Stocker et réguler les flux

Stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution dans un cours d'eau ou restitution à débit limité au réseau :

/ fossés, noues et tranchées de rétention

/ stockage sur toiture, chaussée à structure réservoir, citerne, bassin de rétention



bassin de rétention



citerne



toiture terrasse végétalisée



## Les techniques de stockage

### Les modèles hors-sol :

- / capacité de stockage : de 100 à 500 litres, coût : de 100 à 2 800 € (chiffres 2009),
- / à installer au pied d'une descente d'eau de pluie, avec un système de filtration pour éviter les feuilles, les débris et les insectes,
- / poser le récupérateur à au moins 20 cm du sol pour pouvoir placer un arrosoir ou un seau sous le robinet,
- / le polyéthylène tient mieux dans le temps que le PVC,
- / ne pas oublier de vidanger la cuve avant les risques de gelées,
- / tous les modèles ne sont pas esthétiques, prévoir un habillage (bois, plantes grimpantes, etc.).

### Les modèles enterrés :

- / capacité de stockage de 1 500 à 30 000 litres, coût : 4 000 à 8 000 € (chiffres 2009),
- / invisibles puisque enterrés ou installés dans une cave, il est également possible de valoriser une ancienne fosse toutes eaux, après nettoyage,
- / la citerne est à l'abri de la lumière, cela permet d'éviter le développement d'algues. Elle est également à l'abri de la chaleur et du gel,
- / pour palier le risque d'une citerne vide, on peut prévoir une pompe (avec système de disconnexion) basculant automatiquement vers le réseau d'alimentation en eau potable,
- / prendre toutes les précautions (grilles, filtres, bac de décantation) pour éviter l'arrivée dans la cuve de feuilles et autres débris,
- / l'intérêt du béton armé sur le polyéthylène est de neutraliser l'acidité de l'eau de pluie et d'être plus abordable, le coût étant nettement inférieur pour les grandes contenances.



### 3. MODIFICATIONS A APPORTER AU ZONAGE

#### 3.1. Modification portant sur les zones

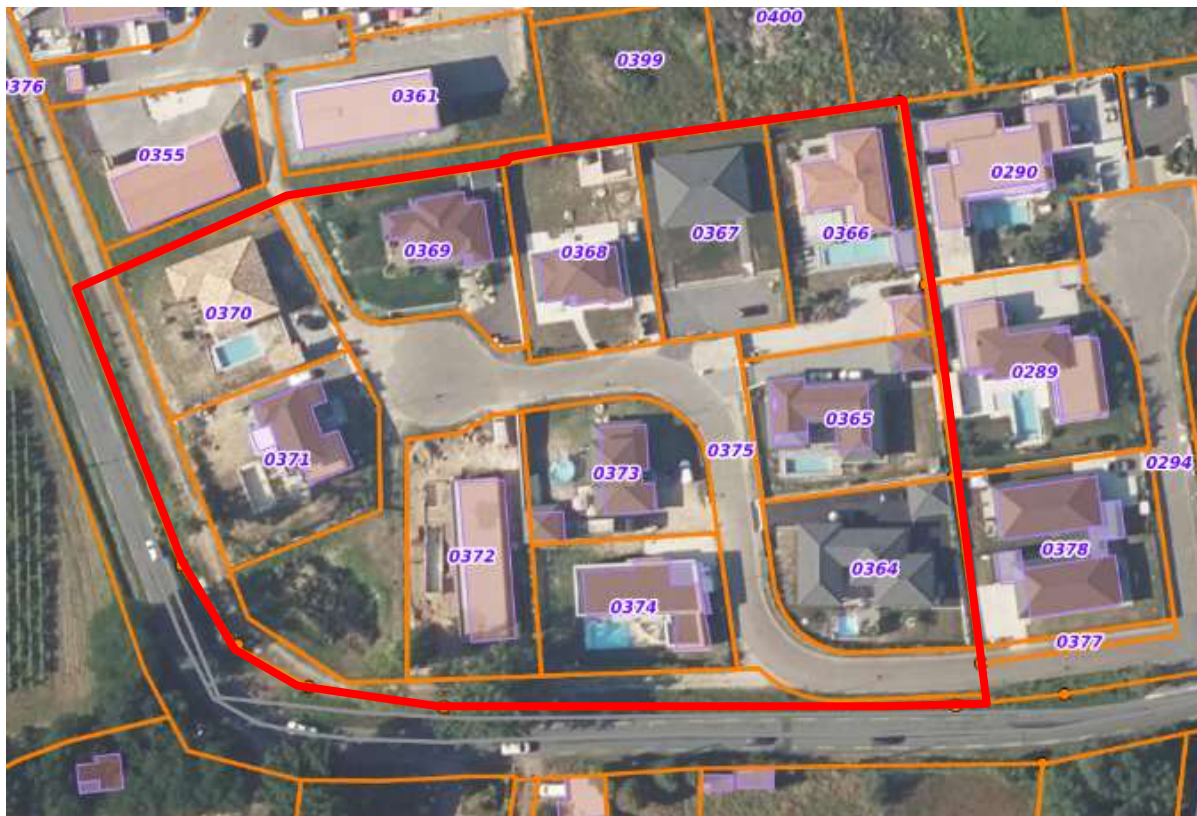
##### 3.1.1. Reclassement d'une partie de la zone AUm en zone UC1

En premier lieu, il s'agit de reprendre le règlement graphique pour le mettre à jour des derniers projets de constructions réalisés depuis l'approbation du PLU.

Pour cela, il s'agit de modifier le règlement graphique afin de procéder à :

- Reclassement d'une partie de la zone AUm de long du Chemin de Lauduc au nord-ouest de la commune en zone UC1 sur les parties bâties à vocation d'habitation.

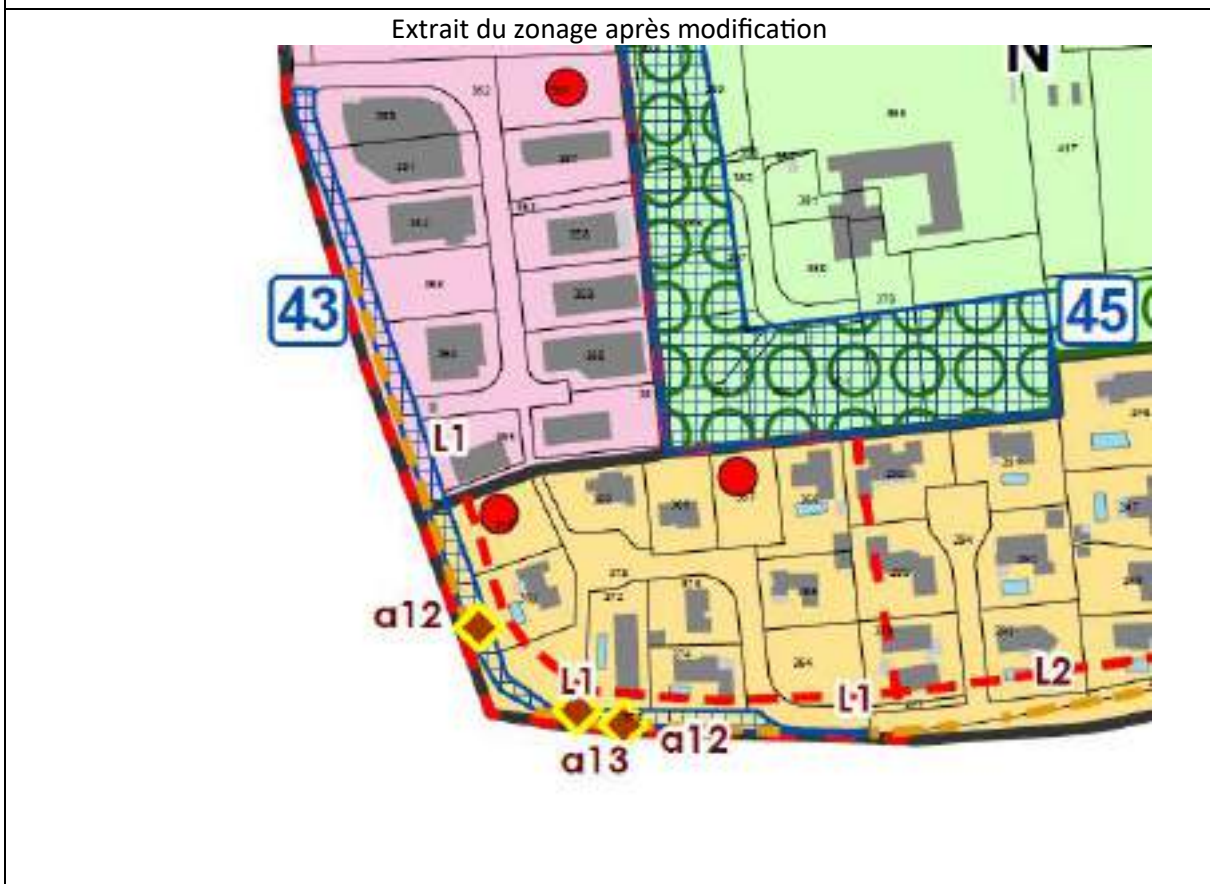
Au sud du village artisanal, un lotissement à vocation d'habitation, « la Clairière de Lauduc », s'est développé. Ici encore, toutes les constructions ont été réalisées comme en atteste la photo aérienne ci-dessous.



Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification





### 3.1.2. **Suppression des secteurs A3 et A3c et reclassement en zone A ainsi que la suppression des secteurs N3 et N3c et reclassement en zone N.**

Suite au jugement rendu par le Tribunal administratif de Bordeaux le 30 juin 2015 relatif au PLU de Pompignac, la délibération du conseil municipal de Pompignac du 22 juillet 2013 est annulée en tant qu'elle crée des sous-secteurs A3c et N3c.

La motivation du jugement justifiant cette annulation partielle du PLU est la suivante :

*« 53. Considérant, en vingt-deuxième lieu, que le 14° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme aux termes duquel, dans sa rédaction alors en vigueur, prévoit : «... Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone» ; qu'en application de ces dispositions, la commune de Pompignac a pu, sans erreur de droit, ni erreur manifeste d'appréciation, déterminer des secteurs A3 et N3, comprenant des espaces agricoles ou naturels caractérisés par un habitat existant de très faible densité, inséré entre des espaces agricoles, boisés ou naturels, dans lesquels sont admises les constructions d'intérêt collectif et nécessaires aux services publics, des possibilités limitées de reconstruction en cas de sinistre ou en raison d'un intérêt patrimonial ou architectural, ainsi que l'extension ou la construction de bâtiments à usage d'habitation sous réserve que les projets soient compatibles avec le caractère de la zone;*

*54. Considérant en revanche que la commune a aussi déterminé, au sein des secteurs A3 et N3, des sous-secteurs A3c e N3c dans lesquels sont admises « les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat ou de bureaux ...ainsi que leurs annexes (abris, garages, piscines...), à l'exception des installations classées pour l'environnement », alors pourtant qu'il résulte des articles 1 et 2 du règlement des secteurs A3 et N3 que les constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat sont interdites dans ces secteurs; que, même si la commune fait valoir que les sous-secteurs ne portent que sur 0,2% du territoire communal, les dispositions y autorisant les constructions méconnaissent le 14° précité de l'article L. 123-1-5 en ce qu'elles autorisent des constructions incompatibles avec le caractère agricole et naturelle de la zone d'implantation, se trouvent en contradiction avec les objectifs fixés par le programme d'aménagement et de développement durables du fait qu'elles sont susceptibles d'accroître la dispersion des activités au sein des zones naturelles et agricoles de la commune et de provoquer un mitage de l'espace agricole et naturel et incohérentes avec la réglementation des secteurs A3 et N3 ; que, dès lors, la délibération attaquée doit être annulée sur ce point tant pour erreur de droit que pour erreur manifeste d'appréciation ».*

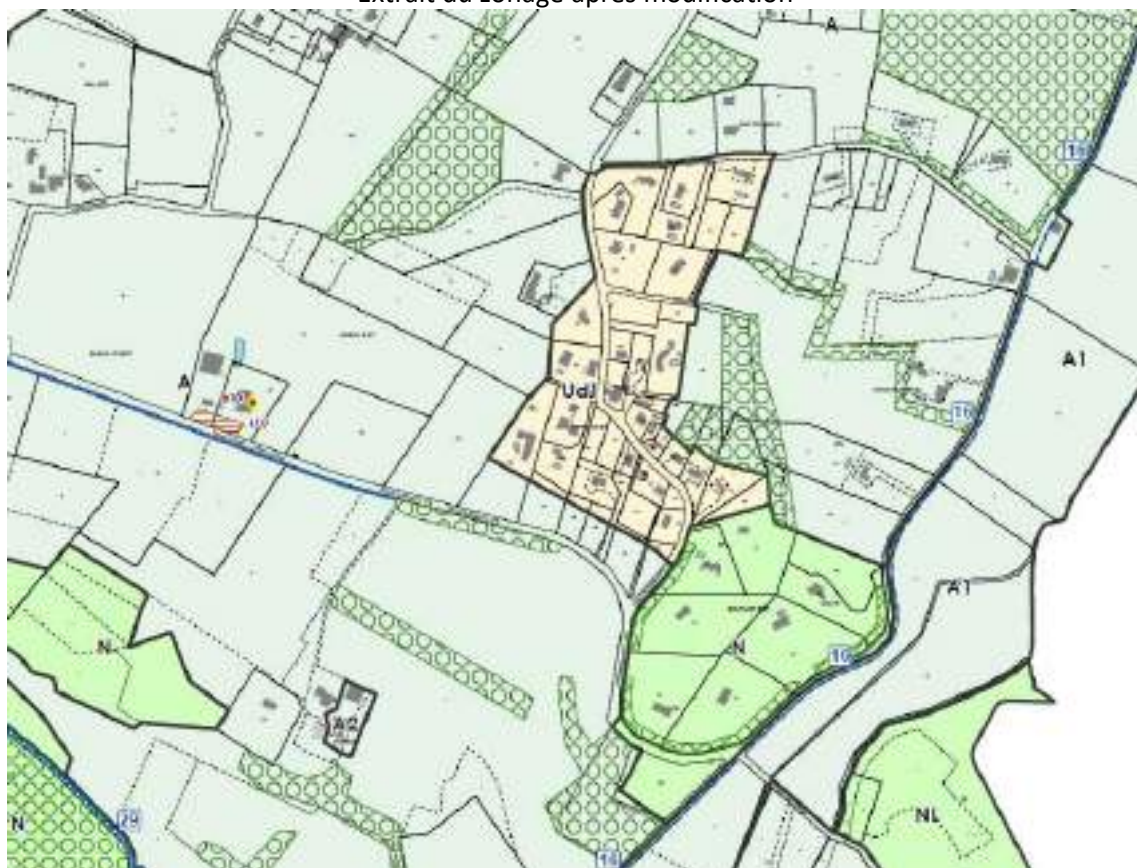
Ainsi, en application de ce jugement, les secteurs A3c sont supprimés et reclassés en zone A. Les prescriptions réglementaires des secteur A3c sont supprimés du règlement. Ce sont les prescriptions du règlement de la zone A qui s'appliquent alors sur ces espaces.

De plus, comme expliqué précédemment dans la présente note, les secteurs A3 et N3 sont reclassés en A et en N.

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



Exemple de suppression des secteurs A3, A3c, N3 et N3c sur les hameaux de Sarail et Bouchet

## 3.2. Modification des emplacements réservés

### 3.2.1. Mise à jour des emplacements réservés

Le bilan des emplacements du PLU approuvé a été réalisé. Le tableau ci-après indique les ER qui ont été réalisés, abandonnés, ...

Suite à la notification du PLU et à l'enquête, la municipalité a complété son travail sur les emplacements réservés et a exprimé le souhait d'adapter de nouveaux la liste des ER, notamment :

N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Bilan
1	Département	Elargissement de l'Avenue du Périgord à 12 m d'emprise au droit de la zone Uy.	
2	Commune	Elargissement du chemin de Perriche à 10 m d'emprise jusqu'à la station de pompage de Roquebert (eau potable).	
3	Commune	<del>Création de zones d'épandage des eaux épurées et traitées de la station d'épuration.</del>	Opération réalisée ER devenu sans Objet ER à supprimer
4	Département et Commune	Aménagement de sécurité et de valorisation de l'entrée de ville à l'intersection des RD241 et RD 115.	
5	Commune	<del>Création d'un cheminement doux (ceinture verte) reliant l'ER 19 (cheminement doux route de la Poste) au chemin de Callonge (largeur 6 m).</del>	Plus d'actualités acquisition terrain réalisée ER à supprimer
6	Département et Commune	Aménagement de sécurité à l'entrée est du bourg par la RD241.	
7	Département et Commune	Aménagement de sécurité du carrefour d'accès au lotissement de La Laurence par la RD241.	
8	Département et Commune	Aménagement de sécurité au carrefour RD115 et route de Touty.	
9	Commune	Création d'un cheminement doux vers le parc communal (ceinture verte) de largeur 6m	
10	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte) entre le chemin de Chaufour et la Route de la Poste, le long du fossé (largeur 6 m).	
11	Commune	Extension du parc communal	
12	Commune	<del>Création d'un cheminement doux (ceinture verte) reliant le chemin de Lalande à la plaine des sports et au parc communal au Nord (largeur 6 m).</del>	Opération réalisée ER à supprimer
13	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte) entre le vallon de la Capéranie et le chemin des Cordes (largeur 6m).	
14	Commune	<del>Elargissement à 10 m d'emprise de la route de Touty pour aménager des circulations douces en bas-cotés.</del>	Travaux réalisés ER à supprimer
15	Commune	<del>Elargissement à 10 m d'emprise de la route de Touty pour aménager des circulations douces en bas-cotés.</del>	Travaux réalisés ER à supprimer
16	Commune	Elargissement à 10 m d'emprise de la route de La Poste pour aménager des circulations douces en bas-cotés.	
17	Commune	<del>Création d'une nouvelle voie pour sécuriser le centre-bourg par le déplacement du flux principal de circulation (largeur 1,5 m).</del>	Opération réalisée ER à supprimer
18	Commune	Création d'un passage technique (assainissement et ligne HTA à enterrer) d'un cheminement doux reliant la nouvelle voie (ER 17) au chemin de Saint-Paul.	
19	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte), reliant le terrain communal de la Cascade au carrefour du Pont Castaing et à l'ER 5 (largeur 6 m).	



20	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte), entre la route de la Poste et le chemin de Cordes (Largeur 6 m)	
21	Commune	<del>Recalibrage du débouché du chemin d'exploitation sur le passage de Touty et création d'un espace de stationnement</del>	Opération réalisée ER à supprimer
22	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte), entre la route de la Poste et le chemin de Cordes (largeur 6 m).	
23	Commune	Création de bassins de régulation des eaux pluviales de la moitié est du Bourg, au lieu-dit "Au Pont".	
24	Commune	Création d'un espace naturel et de plantations, permettant l'expansion d'activités ponctuelles liées au fonctionnement du centre bourg (stationnement temporaire notamment).	
25	Commune	<del>Extension du parc communal par adjonction d'un bois (2ème ceinture verte).</del>	Projet qui n'est plus d'actualité ER à supprimer
26	Commune	Création d'équipements d'intérêts collectif.	
27	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte) entre le Chemin des Carnes et la route de Laurence - D 241, vers le chemin de Grabat (largeur 6 m).	
28	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte et liaison inter-village), entre la route de Touty et l'avenue du Périgord, vers Yvrac et Montussan (largeur 6 m).	Cet ER pourra être conservé jusqu'à la révision complète du PADD.
29	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte) permettant de relier le chemin de Marsalat, puis le chemin d'exploitation communal à la route de la Poste (largeur 6m).	
30	Commune	<del>Création d'un cheminement doux (ceinture verte) entre le chemin de Callonge et le chemin du Maine et bassin de régulation des eaux pluviales du lotissement situé en amont.</del>	Opération réalisée ER à supprimer
31	Commune	<del>Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte et liaison inter-villages), de la route de Touty à l'ER 28 (largeur 6 m).</del>	Projet qui n'est plus d'actualité ER à supprimer
32	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte et liaison inter-villages), de la route de la Laurence (RD 241) au chemin de Rhodes, au chemin de Carpentey, à Salleboeuf et à Fargues Saint Hilaire (largeur 6 m).	
33	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte et liaison inter-villages) du chemin des Graves à la route de l'Hermitage, vers Tresses, vers la zone d'activité du Clouet et vers Yvrac (largeur 6 m).	
34	Commune	<del>Aménagement spécifique pour l'accès des poids lourds aux anciennes carrières à ciel ouvert en cours de comblement (largeur 35 m).</del>	Projet qui n'est plus d'actualité ER à supprimer
35	Commune	<del>Complément de terrain pour la création d'un équipement public (nouveau bâtiment "Arts et loisirs" de centre bourg).</del>	Acquisition réalisée ER à supprimer
36	Commune	<del>Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte et liaison inter-villages), entre le chemin de Saint Paul et le chemin de Primet, vers Tresses (largeur 6 m).</del>	A supprimer dans le cadre du plan vélo
37	Commune	<del>Elargissement de l'emprise publique dans le cadre d'alignements de voirie (chemin de Martinot).</del>	Travaux réalisés ER à supprimer
38	Commune	<del>Elargissement de l'emprise publique dans le cadre d'alignements de voirie (chemin de Cordes)</del>	Travaux réalisés ER à supprimer
39	Commune	Servitude de passage des eaux pluviales entre le chemin des Graves et le réseau public des eaux pluviales situé en aval (largeur 3 m).	
40	Commune	Création d'un cheminement doux sur la parcelle ZD214 du chemin de Bellevue vers le chemin de Martinot	
41	Commune	<del>Création d'une zone tampon pour la gestion des eaux pluviales et les aménagements complémentaires à ces bassins (41a à 41g)</del>	Supprimé suite courrier DREAL
42	Commune	Création d'un cheminement doux le long du chemin de Sarail jusqu'à Marsalat	
43	Commune	Espaces naturels pour jardins partagés	A supprimer - erreur



44	Commune	Création d'un cheminement doux du lotissement le Domaine vers la ceinture verte du Pont Castaing	
45	Commune	Création d'un parc communal	

Le PLU approuvé a défini 39 emplacements réservés pour des opérations publiques.

15 sont supprimés de la liste de emplacements réservés.

4 nouveaux emplacements réservés sont créés pour des cheminements piétons, un parc communal.

De plus, suite à l'avis du département de la Gironde, Plusieurs emplacements réservés (ER) doivent être rectifiés :

- Les ER n°4, 6 et 7, situés en agglomération, ne doivent pas être portés au bénéfice du Département, car ils ne correspondent pas à des projets départementaux, mais pourront être préservés au profit de la commune.
- L'ER n°8 peut être maintenu au bénéfice conjoint de la commune et du Département car il correspond, en partie, à un dégagement de visibilité le long de la RD 115 en sortie d'une voie communale.

### 3.2.2. Nouvelle liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération
1	Département	Elargissement de l'Avenue du Périgord à 12 m d'emprise au droit de la zone Uy.
2	Commune	Elargissement du chemin de Perriche à 10 m d'emprise jusqu'à la station de pompage de Roquebert (eau potable).
4	Commune	Aménagement de sécurité et de valorisation de l'entrée de ville à l'intersection des RD241 et RD 115.
6	Commune	Aménagement de sécurité à l'entrée est du bourg par la RD241.
7	Commune	Aménagement de sécurité du carrefour d'accès au lotissement de La Laurence par la RD241.
8	Commune et Département	Aménagement de sécurité au carrefour RD115 et route de Touty.
9	Commune	Création d'un cheminement doux vers le parc communal (ceinture verte) de largeur 6m
10	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte) entre le chemin de Chaufour et la Route de la Poste, le long du fossé (largeur 6 m).
11	Commune	Extension du parc communal
13	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte) entre le vallon de la Capéranie et le chemin des Cordes (largeur 6m).
16	Commune	Elargissement à 10 m d'emprise de la route de La Poste pour aménager des circulations douces en bas-cotés.
18	Commune	Création d'un passage technique (assainissement et ligne HTA à enterrer) d'un cheminement doux reliant la nouvelle voie (ER 17) au chemin de Saint-Paul.
19	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte), reliant le terrain communal de la Cascade au carrefour du Pont Castaing
20	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte), entre la route de la Poste et le chemin de Cordes (Largeur 6 m)
22	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte), entre la route de la Poste et le chemin de Cordes (largeur 6 m).
23	Commune	Création de bassins de régulation des eaux pluviales de la moitié est du Bourg, au lieu-dit "Au Pont".
24	Commune	Création d'un espace naturel et de plantations, permettant l'expansion d'activités ponctuelles liées au fonctionnement du centre bourg (stationnement temporaire notamment).
26	Commune	Création d'équipements d'intérêts collectif.

27	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte) entre le Chemin des Carmes et la route de Laurence - D 241, vers le chemin de Grabat (largeur 6 m).
28	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte et liaison inter-village), entre la route de Touty et l'avenue du Périgord, vers Yvrac et Montussan (largeur 6 m).
29	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte) permettant de relier le chemin de Marsalat, puis le chemin d'exploitation communal à la route de la Poste (largeur 6m).
32	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte et liaison inter-villages), de la route de la Laurence (RD 241) au chemin de Rhodes, au chemin de Carpentey, à Salleboeuf et à Fargues Saint Hilaire (largeur 6 m).
33	Commune	Création d'un cheminement doux (2ème ceinture verte et liaison inter-villages) du chemin des Graves à la route de l'Hermitage, vers Tresses, vers la zone d'activité du Clouet et vers Yvrac (largeur 6 m).
39	Commune	Servitude de passage des eaux pluviales entre le chemin des Graves et le réseau public des eaux pluviales situé en aval (largeur 3 m).
40	Commune	Création d'un cheminement doux sur la parcelle ZD214 du chemin de Bellevue vers le chemin de Martinot
42	Commune	Création d'un cheminement doux le long du chemin de Sarail jusqu'à Marsalat
44	Commune	Création d'un cheminement doux du lotissement le Domaine vers la ceinture verte du Pont Castaing
45	Commune	Création d'un parc communal

# **CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU**

## **1. CONSEQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION**

La présente notice explicative, ainsi que le dossier d'examen au cas par cas, constituent les compléments apportés au rapport de présentation.

## **2. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT**

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

- Correction d'erreurs ;
- Clarification des règles édictées ;
- Compléter les règles en vigueur pour une meilleure application de l'idée originelle ;
- Assouplissement de certaines règles précédemment édictées trop contraignantes ou inapplicables ;
- Ajout de règles dans le but d'une meilleure intégration architecturale et de permettre certaines dérogations.

Cette liste est non exhaustive.

Les modifications apportées sont justifiées au sein de la notice explicative et figurent **de couleur jaune** au projet de règlement joint au dossier de modification.

## **3. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES**

Comme présenté dans le tableau ci-dessous, les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer les grands équilibres réglementaires établis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013.

Le règlement graphique est modifié pour plusieurs motifs :

- Modification du zonage
- Modification des emplacements réservés
- Création des prescriptions patrimoniales

	PLU actuel		PLU modifié		Evolution	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	en ha	%
Ua	5,41	0,5%	5,41	0,5%	0,00	0%
Ub	51,26	4,4%	51,26	4,4%	0,00	0%
Uc1	41,36	3,6%	42,83	3,7%	1,48	3,6%
Uc1*	0,29	0,0%	0,29	3,7%	0,00	0%
Uc2	46,11	4,0%	46,26	4,0%	0,15	0,3%
Uc3	8,24	0,7%	8,24	0,7%	0,00	0%
Uc4	7,65	0,7%	7,65	0,7%	0,00	0%
Ud1	38,79	3,3%	38,79	3,3%	0,00	0%
Ud1*	0,31	0,0%	0,31	3,3%	0,00	0%
Ud2	9,82	0,8%	9,82	0,8%	0,00	0%
Udr	0,35	0,0%	0,35	0,0%	0,00	0%
Ue	6,72	0,6%	7,86	0,7%	1,14	17,0%
Uy	6,63	0,6%	6,63	0,6%	0,00	0,0%
<b>Zones U</b>	<b>222,93</b>	<b>19,2%</b>	<b>225,70</b>	<b>19,4%</b>	<b>2,77</b>	<b>1,2%</b>
AU	5,04	0,4%	3,90	0,3%	-1,14	-22,7%
AUm	14,89	1,3%	13,41	1,2%	-1,48	-9,9%
<b>Zones AU</b>	<b>19,93</b>	<b>1,7%</b>	<b>17,31</b>	<b>1,5%</b>	<b>-2,62</b>	<b>-13,2%</b>
A	669,10	57,6%	688,46	59,2%	19,36	2,9%
A1	22,94	2,0%	22,94	2,0%	0,00	0%
A2	9,01	0,8%	9,01	0,8%	0,00	0%
A3	18,43	1,6%	0,00	0,0%	-18,43	/
A3c	0,92	0,1%	0,00	0,0%	-0,92	/
<b>Zones A</b>	<b>720,41</b>	<b>62,0%</b>	<b>720,41</b>	<b>62,0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>
N	93,66	8,1%	169,90	14,6%	76,23	81,4%
N1	3,40	0,3%	3,40	0,3%	0,00	0%
N2	0,77	0,1%	0,77	0,1%	0,00	0%
N3	74,88	6,4%	0,00	0,0%	-74,88	/
N3c	1,50	0,1%	0,00	0,0%	-1,50	/
NL	23,10	2,0%	23,10	2,0%	0,00	0%
NLc	1,68	0,1%	1,68	0,1%	0,00	0%
<b>Zones N</b>	<b>199,00</b>	<b>17,1%</b>	<b>198,85</b>	<b>17,1%</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Total général</b>	<b>1162,27</b>	<b>100,0%</b>	<b>1162,27</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>

Le tableau ci-dessous met en évidence l'évolution des surfaces des zones du PLU : il quantifie les surfaces des zones du PLU approuvé (dans la première colonne) reclassées (ligne du haut de tableau).

Par exemple, 1,5 ha de AUm du PLU approuvé ont été reclassés en zone Uc1 dans la présente modification.

Surface en ha	PLU modifié																							
	Ua	Ub	Uc1	Uc1*	Uc2	Uc3	Uc4	Ud1	Ud1*	Ud2	Udr	Ue	Uy	AU	AUm	A	A1	A2	N	N1	N2	NL	NLc	Total
Ua	5,4																							5,4
Ub		51,3																						51,3
Uc1			41,4																					41,4
Uc1*				0,3																				0,3
Uc2					46,1																			46,1
Uc3						8,2																		8,2
Uc4							7,6																	7,6
Ud1								38,8																38,8
Ud1*									0,3															0,3
Ud2										9,8														9,8
Udr											0,4													0,4
Ue												6,7												6,7
Uy													6,6											6,6
AU												1,1		3,9										5,0
AUm			1,5												13,4									14,9
A																669,1								669,1
A1																	22,9							22,9
A2																		9,0						9,0
A3																18,4								18,4
A3c																0,9								0,9
N					0,1															93,7				93,7
N1																					3,4			3,4
N2																						0,8		0,8
N3																			74,9					74,9
N3c																			1,5					1,5
NL																						23,1		23,1
NLc																							1,7	1,7
<b>Total</b>	<b>5,4</b>	<b>51,3</b>	<b>42,8</b>	<b>0,3</b>	<b>46,3</b>	<b>8,2</b>	<b>7,6</b>	<b>38,8</b>	<b>0,3</b>	<b>9,8</b>	<b>0,4</b>	<b>7,9</b>	<b>6,6</b>	<b>3,9</b>	<b>13,4</b>	<b>688,5</b>	<b>22,9</b>	<b>9,0</b>	<b>169,9</b>	<b>3,4</b>	<b>0,8</b>	<b>23,1</b>	<b>1,7</b>	<b>1162,3</b>

Les emplacements réservés sont également modifiés : 11 968 m<sup>2</sup> ont été ajoutés et 102 495 m<sup>2</sup> ont été supprimés.

128 710 m<sup>2</sup> supplémentaires ont été identifiés en tant qu'éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 159-19 du CU (Châteaux, bâtis remarquables, parcs ou arbres).

1447 mètres linéaires supplémentaires ont été identifiés en tant qu'éléments de paysage protégés (haies, alignements d'arbres ou murs).

Les éléments de patrimoine à protéger sont repérés au sein du règlement graphique L151-19, et sont inventoriés en annexe du règlement écrit. Ils sont au nombre de 39.

## **4. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION**

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Les plans de zonage modifiés
- Pièce n°3 : Le règlement écrit modifié
- Pièce n°4 : La liste des emplacements réservés modifiée

## **CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la commune de Pompignac, elle constitue la 1<sup>ère</sup> procédure de modification de droit commun.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 22 juillet 2013.

Conformément aux articles L153-36 à L153-44 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.



Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE

# ***ANNEXES***

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le




ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE

## Avis des Personnes publiques

## Note technique

### Modification n° 1 du PLU de la commune de Pompignac

Compatibilité du projet de modification du PLU de la commune de Pompignac - Communauté de communes Coteaux Bordelais avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

<p><b>Document d'urbanisme en vigueur :</b></p>	<p>Projet de modification n° 1 du PLU approuvé le : 22 juillet 2013 Date de réception du dossier : 02/07/2024</p>
<p>PLU 2013</p> <p><b>Modification n° 1 :</b></p> <p>17/05/2024</p>	 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e69d00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hypersensibilité métropolitaine  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4b084; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Cœur d'agglomération  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Réseaux de centralités périphériques métropolitaines  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Bassin de vie périphérique et ses centralités relais locales         </p>
<p><b>Population légale 2021 :</b></p> <p>3 431 habitants</p>	
<p><b>Superficie :</b></p> <p>1 162 hectares</p>	

## Compatibilité du projet de modification n° 1 du PLU avec les dispositions retenues dans le SCoT

### Les objectifs du projet de modification

Les évolutions liées à la modification du PLU de la commune de Pompignac sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé et ne portent pas atteinte à des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les nouvelles dispositions de la modification du PLU concernent :

- la correction des références à des dispositions réglementaires obsolètes, devenues caduques depuis la loi ALUR, ou bien inapplicables ;
- la mise à jour des emplacements réservés inscrits au PLU en vigueur ;
- la préservation de l'identité paysagère et des caractéristiques propres de la commune (végétation et paysage remarquables, bâtiments d'intérêt patrimonial, particularité de quartier, qualité des clôtures et constructions...) ;
- l'identification du patrimoine bâti à préserver ;
- l'amélioration des dispositions sur la gestion des infiltrations des eaux pluviales ;
- la maîtrise de la densification en encadrant les possibilités de division foncière et de droits à bâtir, en fonction des secteurs et en permettant de mieux intégrer le logement social.

### Les dispositions du projet de modification du PLU au regard des orientations du SCoT

2

#### Mise à jour du PLU au regard de la loi ALUR et redéfinition des règles

Les dispositions relatives à la taille minimale de parcelles et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ont été supprimées comme indiquées par la loi ALUR.

Pour éviter toute interprétation erronée, certaines définitions ont été redéfinies dans l'objectif de rendre l'appropriation des règles du PLU plus claire et cohérente.

Les définitions modifiées portent sur :

- les annexes aux bâtiments, dans l'objectif d'éviter leur transformation en habitat secondaire ou locaux d'activité,
- les corrélations entre emprise au sol, espaces libres et plantations et les dessertes et stationnement dans l'objectif d'optimiser les surfaces de pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux pluviales,



- le changement de destination, notamment par l'explication de conséquences et des procédures annexes.

Cette évolution du document d'urbanisme ne relève pas du rapport de compatibilité vis-à-vis des orientations du SCoT qu'elle ne remet aucunement en cause.

### Mise à jour des emplacements réservés

Le PLU approuvé définit 39 emplacements réservés pour des opérations publiques.

14 sont supprimés de la liste des emplacements réservés. 5 nouveaux emplacements réservés sont créés pour des cheminements piétons, des jardins partagés, un parc communal.

Cette évolution du document d'urbanisme ne relève pas du rapport de compatibilité vis-à-vis des orientations du SCoT qu'elle ne remet aucunement en cause.

### Adaptations pour une meilleure préservation du patrimoine bâti et paysager

Au travers de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments patrimoniaux pour assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Cette disposition permettra à la commune de Pompignac de mieux préserver les éléments bâtis, le petit patrimoine local, les arbres, les linéaires de haies ou alignements d'arbres. Ces éléments de patrimoine sont identifiés sur le plan de zonage et recensé via un atlas constitué de :

- 13 éléments pour le patrimoine bâti,
- 7 éléments pour le petit patrimoine,
- 13 arbres,
- 11 éléments pour les linéaires de haies ou alignements d'arbres.

Concernant le règlement, dans les secteurs et espaces identifiés sont interdits toutes nouvelles constructions et travaux ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

Cette évolution du règlement du document d'urbanisme est compatible avec les orientations du SCoT en matière de préservation du patrimoine et du paysage. Le renforcement du contrôle des travaux d'aménagement sur les éléments de patrimoine au travers de l'autorisation préalable permet à la commune de s'assurer du maintien des éléments de patrimoine et de garantir la préservation des paysages.

3

### Maîtrise de la densification

Sur la période 2011-2021, la commune a connu une multiplication des divisions parcellaires sur son territoire. Suite à l'analyse de la capacité d'accueil par rapport au potentiel constructible et la mise en relation avec les dynamiques démographiques (accueil de population et habitants permanents) la commune souhaite encadrer le phénomène de division parcellaire afin de :

- maîtriser la densification sur des secteurs propices,
- anticiper la réalisation des logements locatifs sociaux (commune non soumise à loi SRU mais population proche du seuil défini par l'article 55),
- éviter des zones urbaines en situation de vulnérabilité par rapport aux conditions climatiques,
- adapter les réseaux et équipements et programmer les investissements nécessaires à leur réalisation ou amélioration,
- respecter les objectifs du PADD sur les capacités d'accueil et les capacités des équipements publics (eau potable, assainissement, électricité).

Les outils et dispositions mis en place dans le règlement du PLU :

- Coefficient de pleine terre,
- Modification des règles en termes d'accès et de voirie pour encadrer voire limiter les détachements parcellaires,
- Ajuster la règle sur le stationnement des véhicules en zones urbaines et à urbaniser,
- Adapter le seuil d'application de la réalisation de logements sociaux,
- Définir les modalités d'application des règles du PLU définies par l'article L.151-21 du code de l'urbanisme.

Cette évolution du document d'urbanisme est compatible avec les orientations du SCoT dans la mesure où les dispositions mises en place pour encadrer la division parcellaire visent à :

- un renforcement du tissu existant,
- l'anticipation des besoins en logements sociaux,
- la préservation et au dimensionnement de l'accueil démographique en relations aux ressources du territoire,
- l'anticipation de la réduction de l'artificialisation des sols,
- la préservation des paysages.

#### **Dispositions relatives à l'infiltration des eaux pluviales et à la gestion de l'eau**

Les dispositions relatives à l'infiltration des eaux pluviales résultent de la traduction du schéma directeur des eaux pluviales élaboré par la CdC Rives de la Laurence s'appliquant également à la commune de Pompignac.

Les dispositifs de gestion des pluies sont appliqués via des prescriptions relatives au « zonage pluvial ». Ce zonage s'applique de manière différente selon les typologies d'habitat :

- pour l'habitat individuel les aménagements pluviaux devront s'orienter préférentiellement vers des noues d'infiltration ou des jardins de pluie,
- pour les projets plus conséquents, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la gestion des pluies courantes par infiltration et/ou par rétention/régulation, suivant la valeur de perméabilité mesurée.

### AMENAGER SA PARCELLE POUR GERER SES EAUX PLUVIALES



Extrait de la notice explicative relative à la gestion des eaux pluviales

Des dispositions concernant les cours d'eau ont été rajoutées, notamment suite aux intempéries et aux inondations de juin 2021 que la commune a subies. Ces dispositions concernent l'entretien des fossés et des cours d'eau (ouverts et/ou busés), les ouvrages d'assainissement et des eaux pluviales. L'entretien doit être assuré par les propriétaires des parcelles traversées. Sont également ajoutées dans le règlement les dispositions de l'orientation B1 du SCoT concernant les reculs minimaux à respecter pour les cours d'eau et fils de l'eau.

5

Dans un souci de réduction de la vulnérabilité du territoire aux inondations, les nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes sont interdites sur les secteurs impactés par les inondations de juin 2021.

Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCoT en vigueur en lien avec les principes d'adaptation au changement climatique rappelé par les documents supérieurs (SDAGE Adour-Garonne et PGRI 2022-2027) que le SCoT intègre dans le cadre de sa procédure d'évolution en cours vers un SCoT bioclimatique.

## 2. Synthèse

Au vu des éléments analysés, il ressort que le projet de modification n° 1 du PLU de Pompignac est compatible avec les orientations définies par le SCoT approuvé.

Fait à Bordeaux, le 15 octobre 2024



Affaire suivie par :  
**Julien Sequé**  
Mél : julien.seque@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le  
LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER

à

MADAME LA MAIRE  
23 AVENUE DE LA MAIRIE  
33370 POMPIGNAC

**Objet** : Modification n°1 du PLU de Pompignac

Madame la Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code l'Urbanisme vous nous avez adressé pour avis le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme reçu dans nos services le 19 septembre 2024. Cette procédure a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2021.

J'ai l'honneur de vous faire connaître ci-après l'avis de la DDTM.

Le PLU actuellement opposable a été approuvé le 22 juillet 2013.

Les objets principaux de cette modification ont, pour objectif de corriger des dispositions obsolètes, mettre à jour les emplacements réservés, préserver le patrimoine bâti et paysager, maîtriser la densification et mieux gérer les eaux pluviales.

#### **Observations sur le contenu du dossier :**

Les objectifs poursuivis entrent dans le cadre d'une procédure de modification.

En ce qui concerne les éléments de patrimoine à protéger, une description un peu plus précise des composants bâtis pourrait être faite. En effet, les illustrations présentes ne permettent pas de se faire une idée de la qualité effective du patrimoine qui doit être préservé (exemple : le lavoir chemin de Cordes, le château Rivasseau,...).

#### **Observations sur la conduite de la procédure :**

L'Autorité Environnementale dans le cadre d'une demande au cas par cas, a rendu un premier avis conforme le 23 août 2024 soumettant le projet à une évaluation environnementale. Un deuxième avis conforme a été rendu le 30 août 2024 après modification du dossier et retrait des éléments qui entraînaient cette soumission (reclassement en UY d'une zone AUm et mise en place d'emplacements réservés en zone N et zone humide).

L'enquête publique a débuté le 16 septembre dernier et doit se poursuivre jusqu'au 15 octobre inclus.

La procédure de modification prévoit une notification du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA), art. L. 153-40 du CU "**Avant l'ouverture de l'enquête publique (...), le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.**"

Or nos services ont reçu le dossier le 19 septembre 2024 soit trois jours après le début de l'enquête publique. En outre, les avis des PPA doivent être joints au dossier d'enquête publique. Il en résulte que la procédure, telle qu'elle est conduite, comporte ainsi une grande fragilité juridique que le contrôle de légalité pourrait souligner.

Nous vous conseillons donc de vous assurer que l'ensemble des PPA ont bien reçu le dossier, d'attendre environ un mois les avis en retour, puis de procéder à une nouvelle enquête publique sur des bases juridiques sécurisées.



Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : FOUERE Marie-Armelle  
Téléphone : 05 56 01 73 51  
Mail : ma.fouere@inao.gouv.fr

Madame le Maire

23, Avenue de la Mairie  
33370 POMPIGNAC

Bordeaux, le 10 octobre 2024

**Objet : PLU\_modification  
Commune de Pompignac**

Madame le Maire,

Par mail reçu le 01 juillet 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Pompignac.

La commune de Pompignac est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux », « Entre-deux-Mers ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Pruneaux d'Agen », « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Porc du Sud-Ouest » et « Atlantique ».

Les différentes modifications apportées au document sont sans incidence sur les espaces agricoles à vocation de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO).

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO et par délégation,  
Le Délégué Territorial,  
Laurent FIDELE

Copie : DDTM 33



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer**

**Commission départementale de la préservation  
des espaces naturels agricoles et forestiers**

**réunion du 4 septembre 2024**

**COMMUNE DE POMPIGNAC**

**Modification n°1 du plan local d'urbanisme**

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur DE SAINT-LÉGER Xavier, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la propriété privée rurale de Gironde,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Maître ROUSSEAUD Grégory, représentant le président de la chambre départementale des notaires,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Monsieur BERNES Lucas, représentant le directeur de la ligue de protection des oiseaux Aquitaine,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L.143-16 du Code de l'urbanisme,
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole.

Assistaient également à la réunion :

- Madame BRARD Mégane, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'experte,
- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Madame RICARD Héléne, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 15

Quorum : le quorum est atteint.



## SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la mairie de Pompignac pour émettre un avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune. La procédure est engagée afin de :

- Corriger les références à des dispositions réglementaires obsolètes, devenue caduques depuis la loi ALUR, ou bien inapplicables ;
- Mettre à jour les emplacements réservés inscrits au PLU en vigueur ;
- Préserver l'identité paysagère et les caractéristiques propres de la commune (végétation et paysage remarquables, bâtiments d'intérêt patrimonial, particularité de quartier, esthétisme des clôtures et constructions...);
- Relever le patrimoine bâti à préserver dans le cadre de la modification du PLU ;
- Mieux gérer les infiltrations des eaux pluviales ;
- Maîtriser la densification en encadrant, via la réglementation du PLU, les possibilités de division foncière et de droits à bâtir en fonction des secteurs et mieux intégrer le logement social.

La procédure engagée porte notamment sur la modification du règlement écrit du PLU, dont les zones A et N. Ainsi, en application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, la CDPENAF est amenée à se prononcer sur ce règlement qui doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

### DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF estime que les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants sont encadrées dans le règlement écrit, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

La commission relève cependant qu'en zones A et N de ce règlement, les changements de destination ne sont admis qu'en secteurs A2 et N2. Elle note que le plan de zonage n'identifie pas précisément dans ces secteurs, les bâtiments pouvant faire l'objet de cette procédure. Un pastillage y est seulement prévu pour une « protection ponctuelle au titre de l'article L.151-19 » qui permet d'identifier et localiser des éléments patrimoniaux pour assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

En conclusion, la CDPENAF émet un avis favorable sur la procédure engagée, assorti toutefois de la présente observation.

### RÉSULTATS DU VOTE

15 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATION au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT



**Audrey LAFONT**

**De:** BouteMail Travaux-Tiers Billère <travaux-tiers.billere@terega.fr>  
**Envoyé:** jeudi 25 juillet 2024 14:30  
**À:** urbanisme@pompignac.fr; podoc@girondenumerique.info  
**Objet:** Re: Partage PoDoc  
**Pièces jointes:** AISUP\_33330\_POMPIGNAC.pdf

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint réponse à la consultation citée en objet.

Vous en souhaitant bonne réception,

*Vous trouverez ici nos* → [Prescriptions](#)

Nous vous informons que Teréga est en mesure, depuis le 1er janvier 2022, de récupérer vos consultations d'urbanisme à partir de la plateforme d'échange PLATAU :

Nom du service consulté : R\_NAQ\_TEREGA BILLERE

Identifiant : 60Y-QR5-1VL

N° SIREN : 095 580 841

Cordialement,

Cordialement,  
Pierre LAFON

Mairie de Pompignac		
Date d'arrivée	25 JUL 2024	
N° de courrier		
Visa du Maire		
Visa du S.G.		
Préfecture	Arrivée	Exp.



Chargés d'administration et travaux tiers  
Direction Opérations

7, rue de la Linière  
64140 BILLERE  
0557265400  
+33 06 48 57 66 85  
[travaux-tiers.billere@terega.fr](mailto:travaux-tiers.billere@terega.fr)

[www.terega.fr](http://www.terega.fr)



----- Forwarded message -----  
**De :** <[podoc@girondenumerique.info](mailto:podoc@girondenumerique.info)>  
**Date:** ven. 28 juin 2024 à 14:07  
**Subject:** Partage PoDoc  
**To:** <[contact@terega.fr](mailto:contact@terega.fr)>

Bonjour, ici le système PoDoc,

**Audrey COSTES vous a partagé un porte-documents, avec le message suivant**

Bonjour,

Dans le cadre de la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme, le conseil Municipal a délibéré le principe d'engagement de cette procédure le 28 octobre 2021.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci joint un exemplaire complet de ce projet pour avis et vous invite vivement à nous transmettre vos remarques ou modifications afin de nous permettre d'attiser ce dossier.

Vous en souhaitant bonne réception, je reste à votre entière disposition pour tous compléments d'informations

Cordialement

Audrey Costes  
Service Urbanisme

Mairie de Pompignac  
23 avenue de la Mairie  
33 171 POMPIGNAC

Mail : [urbanisme@pompignac.fr](mailto:urbanisme@pompignac.fr)

Vous pouvez y accéder avec le lien suivant :

lien

<https://podoc.girondenumerique.fr/jwF4mOtxyqu8KjLUaabTdr3kDKgpMM4efEHpEHDEbsKFKIdKBoRhfP5gr6Sj>

25 JUL. 2024





## PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction Régionale de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine

(service environnement industriel)

### ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

**instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques  
autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques**

Commune de Pompignac

Le Préfet de la Gironde,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 555-16, R. 555-30 et R. 555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L. 101-2, L. 132-1, L. 132-2, L. 151-1 et suivants, L. 153-60, L. 161-1 et suivants, L. 163-10, R. 431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 122-22 et R. 123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu l'étude de dangers générique du transporteur YIGF en date du 15 septembre 2014 ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine, en date du 20 octobre 2015;

Vu l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de la Gironde le 10 novembre 2016 ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent,

Considérant que selon l'article L. 555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde ;

### ARRÊTE

#### **Article 1<sup>er</sup> :**

Des servitudes d'utilité publique sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée <sup>01</sup> au présent arrêté.

Seules les distances SUP1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP 2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1.

NOTA : Dans les tableaux ci-dessous :

- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation
- DN : Diamètre Nominal de la canalisation
- Distances S.U.P. : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Nom de la commune : Pompignac

Code INSEE : 33230

### CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL EXPLOITÉES PAR LE TRANSPORTEUR :

TIGF (Transport et Infrastructures Gaz France)

Espace Volta - 40 Avenue de l'Europe - CS 20522 - 64000 PAU

#### Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
33 - DN 150 SALLEBOELIF-TRESSÈS	66,2	150	2271	ENTERRE	45	5	5

Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :  
Néant

Installations annexes situées sur la commune :  
Néant

Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :  
Néant

#### Article 2 :

Conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

#### Article 3 :

Conformément à l'article R. 555-46 du code de l'environnement, le maître informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones définies à l'article 2.

#### **Article 4 :**

Les servitudes inscrites par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L.163-10 du code de l'urbanisme.

#### **Article 5 :**

En application du R555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs et sur le site internet de la Préfecture de la Gironde. Il sera également adressé au maire de la commune de Pompignac.

#### **Article 6 :**

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

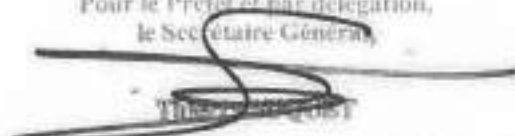
#### **Article 7 :**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le maire de la commune de Pompignac, le Directeur Départemental des Territoires de la Gironde, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur sera adressée, ainsi qu'au Directeur Général de TIGF.

Fait à BORDEAUX, le **06 JAN. 2017**

Le Préfet

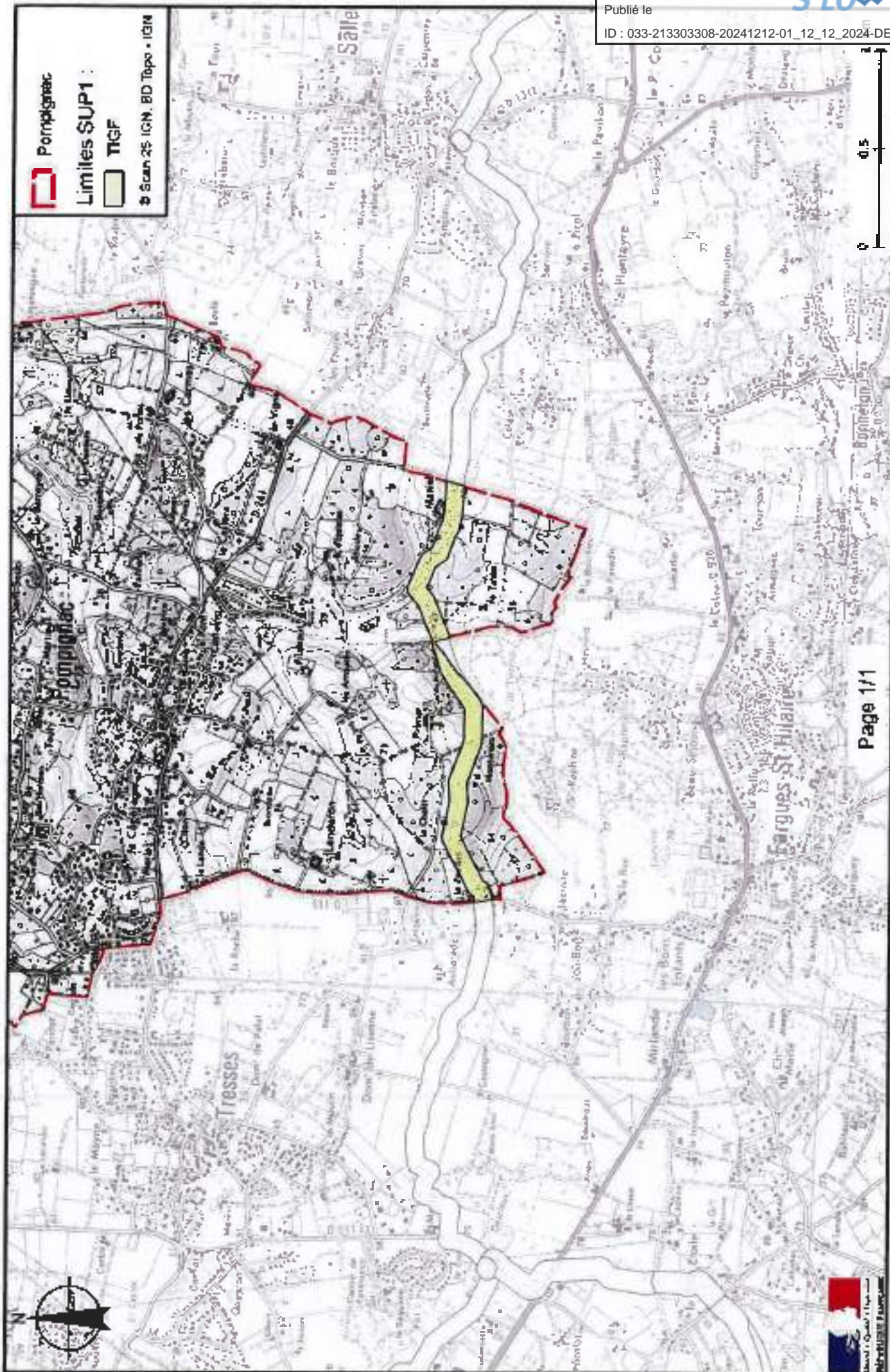
Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,



*(1) La carte des servitudes d'utilité publique annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de la Préfecture de la Gironde et de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine ainsi que dans le maire de la commune concernée.*



# Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE

S<sup>2</sup>LO





# PRESCRIPTIONS

concernant les travaux à proximité des canalisations  
de transport de gaz naturel à haute pression



# DISPOSITIONS À RESPECTER AU COURS DE L'ÉTUDE

## RÈGLES GÉNÉRALES

Les responsables de projet (architectes, promoteurs, particuliers...) qui envisagent la réalisation de travaux, qu'ils soient situés sur un terrain public ou privé, doivent préalablement consulter le téléservice [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin d'identifier la présence de réseaux aériens, souterrains et subaquatiques sur la zone des travaux prévus.

Le projet doit respecter toutes les prescriptions techniques et règles administratives décrites ci-après. S'il se révèle incompatible avec la présence de notre réseau, un aménagement soit du projet, soit des ouvrages Teréga devra être envisagé.

Dans l'éventualité d'un aménagement des ouvrages Teréga, nous vous précisons que :

- Les frais engagés sont à la charge du demandeur et devront faire l'objet d'une convention.
- Dans le cas où une déviation de canalisation serait envisagée et compte tenu des contraintes administratives nécessaires à l'instruction des dossiers, nos délais d'exécution sont d'environ 18 mois au moins.
- Nos contraintes d'exploitation permettent difficilement tous travaux ayant une influence sur le transit de gaz pendant la période hivernale.

## CONTRAINTES LIÉES À LA SERVITUDE

En vertu de la convention contractée avec le propriétaire du sol, au moment de la construction de la conduite, Teréga dispose en domaine privé, d'une bande de servitude axée sur la canalisation. Le propriétaire et toutes les entreprises intervenant dans cette zone sont tenus de respecter les obligations résultant de la convention de servitude, à savoir entre autres :

- ne procéder à aucune construction, y compris fondations et surplombs (avant-toit, auvent, etc.) dans la bande de servitude "non aedificandi" de 4 à 10 mètres,
- ne procéder à aucune plantation d'arbres dans la bande de servitude "non plantandi" de 6 à 10 mètres,
- ne procéder à aucune implantation de conduites, câbles, réseaux divers dans les limites de la servitude, sauf croisement et suivant projet à soumettre à Teréga,
- ne procéder à aucune implantation d'ouvrages fixes (chambres, compteurs, bornes, condélateurs, supports divers...)

- ne procéder à aucune implantation de clôture dans la bande de servitude, sauf croisement et suivant projet à soumettre à Teréga,
- ne jamais nuire à l'intégrité de la canalisation Teréga,
- maintenir pour les agents Teréga, le libre accès le long de la conduite, afin d'assurer les opérations de surveillance, entretien, mise en place de dispositifs de repérage et toutes opérations courantes d'exploitation.

En cas d'incorporation au domaine public d'un terrain où sont implantés un ou plusieurs ouvrages Teréga, si les travaux impliquent des frais de déviation ou de protection des ouvrages Teréga, les coûts générés seront pris en charge par le maître d'ouvrage du projet / gestionnaire du domaine public via l'établissement d'une convention.



## DISPOSITIONS SÉCURITAIRES ET ENVIRONNEMENTALES

En vertu de la réglementation applicable, Teréga fait établir, pour chacun des ouvrages de transport de gaz naturel qu'elle construit, des études de danger qui analysent et exposent les risques que peuvent présenter lesdits ouvrages et ceux qu'ils encourent du fait de leur environnement.

Ces études de danger définissent, en fonction du diamètre et de la pression maximale de la canalisation concernée, différentes zones de dangers.

Les documents d'urbanisme (PLU, SCOT...) et les autorisations relatives à l'occupation des sols (C.U., autorisation de lotir, permis de construire...) délivrées par les services compétents de l'État ou des collectivités territoriales locales tiennent compte de la présence du réseau de canalisation de Teréga et peuvent, le cas échéant, comporter des restrictions en matière de construction ou d'aménagement du territoire.

# DISPOSITIONS À RESPECTER AVANT TRAVAUX

## RÈGLES GÉNÉRALES

Les repères du réseau Teréga, type bornes, balises ou plaques sont implantés à titre indicatif à proximité des canalisations ; ils ne dispensent pas de l'information préalable obligatoire et de la présence même des agents Teréga en cas de travaux alentours.

## RÈGLES ADMINISTRATIVES

Conformément à la législation en vigueur, après consultation obligatoire du téléservice [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), toute personne (particulier, entreprise, entreprise sous-traitante, etc.) qui envisage d'effectuer des travaux à proximité des canalisations de transport de gaz est tenue d'adresser à Teréga, lors de l'étude une "Déclaration de projet de Travaux (DPT)",

avant d'entreprendre les travaux et une "Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT)" 7 jours au moins, jours fériés non compris, avant la date de début des travaux. Les travaux ne pourront commencer avant la réponse et le déplacement sur site d'un agent Teréga.

## MARQUAGE-PIQUETAGE DES OUVRAGES TERÉGA

Conformément à l'Article R554-26 du Code de l'environnement et au Guide technique des travaux (l'icône n°RX-TMD), le marquage-piquetage sur le chantier des ouvrages Teréga est obligatoirement effectué par un représentant de l'exploitant Teréga. Ce marquage-piquetage doit avoir lieu au cours d'une réunion sur site préalablement aux travaux.

# DISPOSITIONS À RESPECTER AU COURS DES TRAVAUX

## PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Toutes les précautions d'usage devront être prises, en accord avec les directives de nos agents, concernant les travaux susceptibles d'affecter nos canalisations et leurs installations annexes.

Selon la nature des travaux et les techniques utilisées, l'exécutant devra également suivre les précautions spécifiques décrites dans le Guide technique des travaux (en particulier le §3.3 Ouvrages de transport de gaz et la fiche technique n°RX-TMD).

Pendant toute la durée des travaux, l'accès à nos conduites et aux installations de surface doit être maintenu libre de jour comme de nuit.

Toute opération de fouilles à proximité immédiate de nos conduites ou de sondages de recherche de profondeur se fait obligatoirement en présence d'un agent Teréga. Une distance minimale de 0,40 mètre devra être exempte de toute intervention mécanique entre la génératrice du tube et la zone terrassée afin qu'il ne soit aucunement porté atteinte à l'ouvrage, à son revêtement ou à ses accessoires aériens ou enterrés (borne, dalle, busage, câble de protection cathodique).

Lors de l'exécution de tranchées, il y aura lieu si nécessaire, d'assurer la stabilité des terrains par des moyens techniques appropriés (pose d'étrépanons,

palplanches, etc.). L'entrepreneur sera responsable de la bonne tenue des terrains au droit de notre conduite.

Les terrassements et les fondations revêtant un caractère particulier (carières, gravières, minage, battage de palplanches, pieux, etc.) devront faire l'objet d'un dossier détaillé à soumettre à Teréga et donneront lieu à des prescriptions spécifiques à ces travaux.

Sur ses ouvrages, Teréga n'acceptera que des remblais de faible importance, de l'ordre d'un mètre.

Dans tous les cas la profondeur d'enfouissement de la canalisation (couverture) devra être maintenue entre la génératrice supérieure du tube et les points les plus bas du projet fini (chaussée, caniveaux, fonds de fossés).

## PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA POSE ET LA DÉPOSE DE RÉSEAUX

Aucun ouvrage (conduite, câble, poteau, pylône y compris leurs fondations, etc.) ne devra se situer dans notre bande de servitude.

Toutefois, dans le domaine public, étant donné les contraintes spécifiques liées à son occupation, nous tolérons que la distance minimale soit ramenée à 1 mètre entre les ouvrages à poser et notre conduite.



Les croisements des réseaux avec nos canalisations ou leurs protections devront se faire sous un angle supérieur à 45° et à une distance ne devant jamais être inférieure à 0,40 mètre (génératrice à génératrice). La mise en place d'un grillage avertisseur jaune pour signaler la présence de la canalisation Teréga est obligatoire au niveau du croisement.

Tous les réseaux susceptibles d'affecter la protection cathodique de nos ouvrages devront faire l'objet d'une analyse spécifique avec nos services pour définir les modalités de croisement et d'influence mutuelle (graine plastique de longueur 4 mètres pour câble électrique ou communication ou prise de terre, prises de potentiel pour les canalisations en acier, etc.).

Pour les travaux agricoles, pose de drains, sous-solage, création de fossés, une étude particulière devra être menée avec nos services.

Les fils électriques nus ne devront pas se situer à moins de 20 mètres en distance horizontale de nos ouvrages aériens

- Travaux de réseaux électriques inférieurs à 50 KV : la distance minimale entre la canalisation Teréga et l'extrémité la plus proche d'une prise de terre d'installation électrique de tension inférieure à 50 KV ou d'un paratonnerre est de 5 mètres.
- Travaux de réseaux électriques supérieurs à 50 KV ils doivent faire l'objet d'une prescription spéciale qui impose une étude d'influence des lignes électriques sur les canalisations (implantation des pylônes, des prises de terre, etc.).

## PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX TRAVAUX DE VOIRIE

### Traversée de voirie

À la traversée de voirie publique ou privée (création de route, chemin, rond-point, parking, etc.), notre canalisation devra être protégée et signalée par des moyens techniques appropriés :

- soit par busage complété par la pose d'un dispositif avertisseur jaune\*,
- soit par dallage en béton armé ou PEHD à environ 40 cm au-dessus de la génératrice supérieure de la canalisation Teréga, complété par la pose d'un dispositif avertisseur jaune\*,
- soit par tout autre dispositif de protection compatible avec la durée d'exploitation de l'ouvrage Teréga proposé par l'aménageur et validé par Teréga. Ce dispositif sera dans tous les cas complété par la pose d'un grillage avertisseur jaune.

Les canalisations seront protégées sur toute l'emprise de la voirie et même un mètre au-delà en incluant les fossés le cas échéant.

### De plus, il doit être

véhicules roulants : il convient de calculer les niveaux de contrainte induits sur la canalisation. Dans certains cas, la protection mise en place devra donc également prendre en compte ces contraintes pour faire office de répartition des charges. Le dispositif projeté et les calculs de contraintes permettant de le dimensionner doivent être préalablement soumis à l'approbation de Teréga.

La mise en place de la protection est à la charge du tiers.

### Emprunt longitudinal de voirie

À l'emprunt longitudinal de voirie publique ou privée (création, élargissement ou approfondissement de route, chemin, accès, etc.) notre canalisation devra être signalée par la pose d'un grillage avertisseur jaune à environ 40 cm au-dessus de la génératrice supérieure de la canalisation Teréga\*.

En cas de circulation d'engins lourds, il est nécessaire de calculer le niveau de contrainte induit sur la canalisation par le roulement ou le stationnement des véhicules. Les calculs de contraintes permettent de déterminer la nécessité de mettre en place un éventuel dispositif de répartition des charges et d'en définir ses dimensions sont soumis à l'agrément de Teréga.

\* Selon dispositions du Guide GISP 2007/02 "Condition de pose du dispositif avertisseur et mesures de substitution applicables"

## TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.
- Code de l'environnement, articles R5541 à R55438
- Guide d'application de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux
- Arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.



[www.terega.fr](http://www.terega.fr)

Direction générale adjointe chargée de la transition écologique et de l'aménagement  
Direction de l'habitat et de l'urbanisme

MADAME CELINE DELIGNY-ESTOVERT  
MAIRE  
HÔTEL DE VILLE  
23 AVENUE DE LA MAIRIE  
33370 POMPIGNAC

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH-L557-2024  
Affaire suivie par C. BOUILLAUD  
Tél. 05.56.99 33 33 - Poste 25159  
dgat-dhu@gironde.fr

Bordeaux, le **26 JUL. 2024**

Objet : Avis sur la modification n°1 du PLU de la commune de POMPIGNAC  
Vos réf. : Mail du 28/06/2024

N° de dossier		
Date d'arrivée	12 AOUT 2024	
N° de dossier		
N° de la Mairie	6	
N° de dossier		
Prise en compte		
ALC	X	
DG		
CPE		Y

Madame le Maire,

J'accuse réception de votre mail du 28 juin dernier sollicitant l'avis du Département sur la modification n°1 du PLU de votre commune.

Vous trouverez ci-dessous les différentes observations et remarques du Département sur votre projet.

- ✓ *Concernant la sécurisation des routes départementales et la prise en compte des mobilités :*

Plusieurs emplacements réservés (ER) doivent être rectifiés :

- Les ER n°4, 6 et 7, situés en agglomération, ne doivent pas être portés au bénéfice du Département, car ils ne correspondent pas à des projets départementaux mais pourront être préservés au profit de la commune.
- L'ER n°8 peut être maintenu au bénéfice conjoint de la commune et du Département car il correspond, en partie, à un dégagement de visibilité le long de la RD 115 en sortie d'une voie communale.

Un emplacement réservé complémentaire serait nécessaire pour la réalisation du projet d'aménagement du giratoire entre la RD 115 et la RD 115E7 (Chemin de Lauduc).

D'autre part, il y a lieu de prendre en compte les projets de cheminements cyclables prévus le long des RD 115 et RD 241 dans le schéma directeur vélo de la Communauté de communes Les coteaux bordelais et de prévoir des emplacements réservés si nécessaire. Pour votre parfaite information, un Plan Gironde à Vélo est actuellement en construction par le Département, en lien étroit avec les territoires.

Pour l'ensemble de ces questions, je vous invite à contacter le Centre Routier Départemental (dgat-di-u : ge2m@gironde.fr).

- ✓ *Concernant l'habitat et la production de logements*

Je note que sur la période 2011-2021, la commune de Pompignac a connu une multiplication des divisions parcellaires et une augmentation de sa production de logements de façon diffuse sur son territoire et dans des zones urbaines parfois insuffisamment équipées en matière de réseaux ou présentant des risques pour la construction.

Au vu du potentiel de production en logements dans l'actuel PLU et des enjeux de diversification de l'offre de logements que connaîtra la commune dans l'avenir avec la mise en œuvre possible des obligations de

l'article 55 de la loi SRU, les évolutions proposées du cadre réglementaire devraient permettre de maîtriser la densification et de diversifier l'offre de logements tout en prenant mieux en compte les contraintes de réseaux.

Pour autant, l'approche différenciée entre les zones urbaines auraient pu être renforcée, afin de permettre notamment une densification maîtrisée dans les zones UA et UB proches du centre-bourg. A cet égard, les contraintes de stationnement auraient pu être différenciées au sein des zones et être assouplies dans les secteurs proches du bourg, ayant vocation à être densifiés et à accueillir des opérations de diversification de l'offre en logements.

✓ Concernant la gestion de l'eau :

Le zonage pluvial est une obligation pour le PLU et l'annexe du schéma de distribution d'eau potable devra prévoir des règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des règles spécifiques devront s'appliquer pour une gestion intégrée des eaux pluviales urbaines sur les futures constructions comme sur l'existant dans le cadre des réhabilitations et extensions.

Les emplacements réservés insérés dans le projet de de modification correspondent à des zones d'aléas identifiées. Toutefois, la définition des actions à l'échelle communale doit être intégrée à la logique de gestion globale du bassin versant. Une distinction entre gestion des eaux pluviales urbaines (réseaux), cours d'eau (La Laurence et Capéranie, notamment gérée par le SMER2M) et réseaux hydrauliques secondaires (fossés à ciel ouvert, privés ou communaux, départementaux) est nécessaire. Elle implique une coordination des acteurs et une vision multiusage des espaces rendus "inondables" **Il est fortement encouragé de recourir à la restauration des ruisseaux et des milieux humides, en améliorant leur fonctionnalité naturelle.** Remèandrer les cours d'eau et rétablir les zones d'expansion de crues dans les lits majeurs de cours d'eau favorisent l'aménagement de cheminement doux. Les habitations exposées au risque ont été implantées en lit majeur, ce qui doit être totalement proscrit à l'avenir, d'autant plus avec les effets du dérèglement climatique car les petits bassins versants régulent les pluies et nécessitent des espaces libres d'aménagement pour déborder sans créer de dégâts lors des phénomènes intenses.

Enfin, le choix de solutions résilientes et durables de gestion des eaux pluviales, en application des objectifs de la politique pluviale définie par la collectivité compétente, selon les usages voulus, doit être étudié pour recourir aux solutions fondées sur la nature, aux revêtements perméables et enfin, aux solutions de stockage. Pour cela, il est possible de se référer à la Charte Qualité nationale des ouvrages et aménagements de Gestion durable et intégrée des Eaux Pluviales - publiée le 26/04/24 par l'ASTEE.

J'émet un avis favorable à la modification de votre PLU et vous invite à prendre en compte les observations formulées ci-dessus utiles à la mise en œuvre de votre projet.  
Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes plus respectueuses salutations.

Pour le Président du Conseil Départemental et par délégation,  
Le Directeur Général des Services Départementaux

  
CHRYSTELLE AUDOIT



## Chapitre 6 - Urbanisme

### **Article 20 – Prise en compte d'as intérêts de la voirie départementale dans les dossiers d'application du droit des sols**

Le Département doit être consulté sur tous les dossiers relatifs à l'acte de construire et aux modes d'utilisation du sol pouvant avoir une incidence sur le domaine départemental.

## Chapitre 7 - Accès

### **Article 21 – Autorisation d'accès – Restriction**

L'accès est un droit ou riveraineté mais il est soumis à autorisation. Dans le cas de routes à statut de route express ou de déviations de routes à grande circulation, les accès directs sont interdits.

Que ce soit en agglomération ou hors agglomération, le Département doit être consulté et formuler un avis.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux sur route départementale de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégories est interdite. Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante. La création ou l'aménagement d'accès sur route départementale de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégories pourra être refusée si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.

En agglomération, même si le pouvoir de police du Maire s'applique, la demande de création d'accès est soumise à l'autorisation du Département en tant que gestionnaire de la voirie après avis du Maire, au regard notamment des critères de sécurité et d'écoulement du trafic sur la route départementale. Cette autorisation est à assortir de prescriptions si un aménagement particulier est à réaliser.

En agglomération, la création d'un accès devra faire l'objet d'une demande, déposée auprès du Centre Routier Départemental (Direction des Infrastructures du Département). Ces accès pourront être refusés si les conditions de visibilité et de sécurité ne sont pas réunies.

Aucun accès direct n'est autorisé sur les pistes cyclables départementales.

La permission donnée pour la création d'un accès à un terrain nu, (dit "x accès agricole"), ne porte pas sur aucune autorisation d'accès dans le cadre d'une demande de permis de construire.

### **Article 22 – Aménagement des accès**

Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines sont fixées par arrêté d'autorisation. Ces ouvrages doivent toujours être établis de manière à ne pas déformer le profil normal de la route, à ne pas gêner l'écoulement des eaux et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

La construction et l'entretien des ouvrages sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation, sauf si le Département a pris l'initiative de modifier les caractéristiques géométriques de la route, auquel cas il doit rétablir les accès existant au moment de la modification.

### **Article 23 – Entretien des ouvrages d'accès**

Les propriétaires des terrains riverains sont tenus d'entretenir les ouvrages ayant fait l'objet d'autorisation à leur profit (sauf stipulations contraires dans l'acte d'autorisation).

### **Article 24 – Accès aux établissements industriels et commerciaux**

Les accès aux établissements industriels et commerciaux doivent être conçus de manière à assurer le maintien de la capacité du trafic sur la voie concernée ainsi que la sécurité des usagers. Des prescriptions ayant pour objet cette sécurité peuvent être portées au permis de construire (voir article 20 du présent règlement).

La construction et l'entretien des ouvrages sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation, sauf si le Département a pris l'initiative de modifier les caractéristiques géométriques de la route, auquel cas il doit rétablir les accès existant au moment de la modification.

## Chapitre 11 - Plantations

### **Article 35 - Plantations riveraines**

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de 2 m pour les plantations qui dépassent 2 m de hauteur et à la distance de 0,50 m pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite de l'emprise.

Toutefois, les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés lorsqu'ils sont situés contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

Lorsque le domaine public routier départemental est emprunté par une ligne aérienne de distribution d'énergie électrique ou d'une antenne aérienne de télécommunications régulièrement autorisée, aucune plantation d'arbres ne peut être effectuée sur les terrains en bordure qu'à la distance de 3 m pour les plantations de 7 m au plus de hauteur, cette distance étant augmentée d'un mètre jusqu'à 10 m au maximum pour chaque mètre de hauteur de plantation au-dessus de 7 m.

Toutefois des dérogations à cette règle peuvent être accordées aux propriétaires s'il est reconnu que la situation des lieux ou les mesures prises, soit par le distributeur d'énergie, soit par le propriétaire, rendent impossible la chute d'un arbre sur les ouvrages de la ligne électrique.

Les plantations, faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus ne peuvent pas être remplacées.

#### Article 36 - Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus du niveau des chaussées sur une longueur de 50 m comprise de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être recommandé de limiter à 1 m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier départemental lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

Les haies plantées après autorisation antérieurement à la publication du présent règlement et à des distances moindres que ci-dessus, peuvent être conservées, mais elles ne peuvent être renouvelées qu'à la condition de respecter les prescriptions susvisées.

#### Article 37 - Élagage et ébranchage

Les arbres, les branches et les racines qui avancent sur le sol du domaine public routier départemental doivent être coupés à l'apogée des limites de ce domaine à la diligence des propriétaires ou fermiers.

Les haies doivent toujours être entretenues de manière à ce que leur développement du côté du domaine public ne fasse aucun saillie sur celui-ci.

Au croisement avec des voies ferrées, ainsi qu'aux embranchements, carrefours ou bifurcations, les arbres à haut jet doivent être, par les soins des propriétaires ou des fermiers, élagués sur une hauteur de 3 m à partir du sol dans un rayon de 50 m compris du centre des embranchements, carrefour, bifurcation ou passage à niveau.

Les mêmes prescriptions sont applicables aux arbres à haut jet, situés à moins de 4 m de la limite du domaine public routier, sur tout le développement du tracé des courbes du côté du plus petit rayon et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

À défaut de leur exécution par les propriétaires riverains ou leurs représentants, les opérations d'élagage des arbres haies ou racines peuvent être effectuées d'office par les services départementaux aux frais des propriétaires, après une mise en demeure par lettre recommandée non suivie d'effet.

À aucun moment, le domaine public routier départemental ou ses dépendances ne doivent être encombrés et la circulation entravée ou gênée par les opérations d'abattage, d'ébranchage, de débûlage et autres, des arbres situés sur les propriétés riveraines.

### Chapitre 12 - Servitudes de visibilité

#### Article 38 - Servitudes de visibilité

L'application du présent règlement est, s'il y a lieu, subordonnée à celle des mesures éventuellement inscrites dans les plans de dégagement qui, dressés conformément aux dispositions du Code de la Voie Routière, déterminent les terrains riverains ou voisins du domaine public routier départemental sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité comportant, suivant le cas :

- l'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal au niveau fixé par le plan,
- l'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan,
- le droit pour le Département d'opérer la résection des talus, remblais et de tout obstacle naturel, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Mairie de Pompignac		
Date d'arrivée	17 JUL 2024	
N° de courrier		
Visa de Mairie		
Visa du R.G.		
Proposé	Comm.	Op.
		

Envoyé en préfecture le 13/12/2024  
Reçu en préfecture le 13/12/2024  
Publié le  
ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE



Centre National de la Propriété Forestière  
Nouvelle-Aquitaine

001193

Monsieur le Maire  
Commune de Pompignac  
23 avenue de la Marie  
33 370 Pompignac

N/Réf : SL/LOD/TMT 07/2024  
V/Réf : CDE/AL/2024-04

## Objet : Modification n°1 PLU Pompignac

Bordeaux, le 15 juillet 2024

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 26 avr- 2024, concernant la procédure de modification n°1 du PLU de Pompignac, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-5 du Code de l'Urbanisme

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisée sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L 341-1 et suivants du Code Forestier

**Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur



Stéphane LATOUR

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE



Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE

## Avis de la MRAE

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de  
modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Pompignac (33)**

N° MRAe 2024ACNA94

dossier KPPAC-2024-16457

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022, du 19 juillet 2023 et du 5 juillet 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 9 juillet 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par Madame le maire de la commune de Pompignac, reçu le 29 août 2024 relatif à la modification n°1 de son PLU, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 10 juillet 2024 ;

**Considérant** que la commune de Pompignac (3 393 habitants en 2021 sur un territoire de 1 100 hectares, selon l'INSEE) souhaite apporter une première modification à son plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 22 juillet 2013 ;

**Considérant** qu'un premier projet de modification n°1 du PLU de la commune de Pompignac a fait l'objet d'un avis conforme<sup>1</sup> de la MRAe le 23 août 2024 sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale ; que les objets de la modification n°1 ayant motivé la soumission à évaluation environnementale ont été retirés ;

**Considérant** que le nouveau projet de modification n°1 du PLU de Pompignac, objet de cet avis conforme, vise à :

- reclasser en zone naturelle N les secteurs actuellement classés en zones N3c et N3 ainsi qu'un boisement actuellement classé en zone agricole A ;
- reclasser en zone agricole A les secteurs actuellement classés en zones A3c et A3 ;
- encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zones naturelle et agricole ;
- reclasser en zone UC1 à vocation résidentielle (lotissement La Clairière de Lauduc) une partie de la zone à urbaniser AUm du secteur du Clouet ;
- protéger des éléments bâtis et paysagers remarquables au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et annexer au PLU un atlas du patrimoine ;
- supprimer seize emplacements réservés ;
- créer quatre emplacements réservés destinés à la réalisation d'un parc communal et de cheminements doux ;
- modifier les règles d'emprise au sol et d'implantation des constructions, de hauteur, d'accès et de stationnement, d'édification de clôtures, instaurer un coefficient de pleine terre, encourager l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et encadrer les annexes ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

### **rend un avis conforme**

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le nouveau projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pompignac (33) déposé le 29 août 2024.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Pompignac rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Pompignac est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

À Bordeaux, le 30 août 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué



Didier Bureau

1 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kppac-2024-16156-m1-plu-pompignac33\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kppac-2024-16156-m1-plu-pompignac33_signe.pdf)

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE

## Enquête publique

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE



Département de la Gironde

Commune de Pompignac

Enquête publique

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
de POMPIGNAC

RAPPORT D'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du 16 septembre au 15 octobre 2024

Destinataires :

Madame le Maire de Pompignac

Monsieur le Président du Tribunal administratif (sans pièce jointe)

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 033-213303308-20241212-01\_12\_12\_2024-DE



## Table des matières

A – Le projet soumis à l’enquête .....	5
A1 – Objet de l’enquête publique .....	5
A2 – Cadre juridique .....	5
A3 – Contexte communal .....	6
A4 – Composition du dossier de l’enquête .....	6
B – Organisation de l’enquête et déroulement de l’enquête .....	7
B1 – Désignation du commissaire enquêteur .....	7
B2 – Concertation préalable à la procédure de l’enquête .....	7
B3 – Arrêté d’ouverture de l’enquête publique .....	7
B4 – Information du public .....	7
B5 – Modalité de consultation du dossier .....	8
B6 – Clôture de l’enquête .....	8
B7 – Procès-verbal de synthèse (PVS) des observations du public .....	8
C – Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe) .....	8
D – Analyse des contributions des personnes publiques associées (PPA) et du public .....	9
D – 1 Analyse des Personnes Publiques Associées .....	9
D-2 Analyses des observations du public .....	10
D-2 a/ Habitat .....	12
D-2 b/ Emplacement réservé .....	17
D-2 c/ Zonage .....	18
D-2 d/ Protection .....	20
D-2 e/ Erreurs matérielles .....	21
D-2 f/ Dossier d’enquête .....	23
D-2 g/ Questions de la commissaire enquêtrice .....	27

## Annexes

Les annexes sont indissociables du rapport.

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse du 23 Octobre 2024

Annexe 2 : Mémoire en réponse de la mairie de Pompignac du 07 Novembre 2024

## Pièces jointes

PJ n° 1 : Décision du Tribunal Administratif de Bordeaux portant désignation du la commissaire enquêtrice

PJ n° 2 : Registre d'enquête y compris courriel

PJ n° 3 : Dossier d'enquête

PJ n° 4 : Constat d'affichage

## A – Le projet soumis à l'enquête

### A1 – Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pompignac. Le PLU de Pompignac a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 22 juillet 2013. Et cette modification n°1 a été prescrite par arrêté municipal du 17 mai 2024.

Cette modification a pour objectifs de :

- corriger les références à des dispositions règlementaires obsolètes, devenue caduques depuis la loi

ALUR, ou bien inapplicables ;

- mettre à jour les emplacements réservés inscrits au PLU en vigueur ;

- préserver l'identité paysagère et les caractéristiques propres de la commune (végétation et paysage remarquables, bâtiments d'intérêt patrimonial, particularité de quartier, esthétisme des clôtures et constructions...);

- relever le patrimoine bâti à préserver ;

- mieux gérer les infiltrations des eaux pluviales ;

- maîtriser la densification en encadrant via la réglementation du PLU, les possibilités de division foncière et de droits à bâtir, en fonction des secteurs et mieux intégrer le logement social.

Cette modification a également été l'occasion de mettre à jour les documents d'urbanisme suite à la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux datant du 30 juin 2015 annulant la décision du conseil municipal du 22 juillet 2013 en tant qu'elle crée des sous-secteurs A3c et N3c.

Cette modification propose l'ajout d'un lexique au règlement écrit et la prise en compte du patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, éléments absents du PLU en vigueur.

### A2 – Cadre juridique

Le fondement juridique de la présente enquête repose notamment sur :

- Le code de l'urbanisme :

- Articles L101-1, L 101-2, L101-3 posent le principe général de gestion et de planification de l'espace.

- Articles L 151-1 à L 153-60 et R 151-1 à R 153-22 déterminent les conditions de mise en œuvre du PLU, son contenu, la procédure d'élaboration ainsi que les diverses obligations qui lui incombent

- Articles L153-36 à L153-44 relatif à la modification du PLU

- La loi ALUR du 24 mars 2014, article 136
- Le code de l'environnement

- Articles L121-16 et 17, L123-1 et suivants et R123-1 à 123-46 relatifs à l'enquête publique,

- L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 Août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n° 2017-626 du 25 avril 2017

- La délibération du conseil municipal de la commune de Pompignac en date du 28 octobre 2021
- La décision N° E24000060/33 du 17 juillet 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif désignant la commissaire enquêtrice ainsi que son suppléant Monsieur Jean-Pierre Charles
- L'arrêté du 26 août 2024 de Madame le Maire prescrivant l'enquête publique.

Il est à noter que, pour la commune, le projet étant en adéquation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et n'induisant pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole, la procédure est une modification de droit commun.

### A3 – Contexte communal

La commune de Pompignac, en Gironde, se situe à une vingtaine de kilomètres à l'est de Bordeaux. Elle a une superficie de 1 162ha et comprenait, en 2021, 3 393 habitants. Elle est traversée du sud au nord par la rivière La Laurence. Son cadre de vie rural, tout en étant aux portes de Bordeaux Métropole, lui confère une attractivité importante.

Elle a été mutualisée au sein de la Communauté de communes Les Côteaux Bordelais elle-même mutualisée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 en Pôle Territorial Cœur Entre-Deux-Mers. La Communauté de communes Les Côteaux Bordelais est intégrée au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014.

### A4 – Composition du dossier de l'enquête

Le dossier de l'enquête était disponible durant toute l'enquête publique au format papier à la mairie de Pompignac et sous forme dématérialisée sur le site internet de la mairie de Pompignac.

Il est composé comme suit :

- 1- Délibération du 28 octobre 2021 : engagement de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
- 2 - Arrêté du 17 mai 2024 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pompignac
- 3 - Arrêté du 26 août 2024 prescrivant l'enquête publique dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Pompignac
- 4 - Carte graphique du PLU approuvée le 22.07.2013
- 5 - Carte graphique modifiée du PLU
- 6 - Notice explicative
- 7 - Liste des emplacements réservés
- 8 - Règlement écrit modifié
- 9 - Schéma Directeur des Eaux Pluviales
- 10 - Réponses des Personnes publiques associées

Un sommaire, sur la couverture intérieure du dossier papier, liste l'ensemble des pièces du dossier (ce même sommaire est présent sur le dossier dématérialisé).

Le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne faisaient pas partie du dossier d'enquête, ne subissant pas de modification. Cependant ils étaient accessibles sur le site de la mairie <https://www.pompignac.fr/index.php/vie-pratique/urbanisme>.

## B – Organisation de l'enquête et déroulement de l'enquête

### B1 – Désignation du commissaire enquêteur

Par un courrier en date du 11 juillet 2024, Madame le Maire de Pompignac a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur au Tribunal Administratif de Bordeaux.

Une décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, portant la référence E24000060/33, émise le 17 juillet 2024, a désigné Madame Laurie SOULARD en qualité de commissaire enquêtrice et Monsieur Jean Pierre CHARLES en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### B2 – Concertation préalable à la procédure de l'enquête

Le Vendredi 30 Août, la commissaire enquêtrice a rencontré Mme Le Maire de Pompignac, Mme Céline DELIGNY-ESTOVERT, ainsi que le DGS de la commune et la personne en charge de l'urbanisme. Ensemble, ils ont présenté le dossier de modification n°1 du PLU de la commune.

Il est convenu que l'enquête publique se déroulera du lundi 16 septembre au mardi 15 octobre 2024, soit 30 jours consécutifs.

Les dates et horaires des permanences ont été définies comme suit :

- Le lundi 16 septembre de 9h à 12h
- Le mardi 1<sup>er</sup> octobre de 13h30 à 17h
- Le mardi 15 octobre de 13h30 à 17h

### B3 – Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté de Madame le Maire du 26 août 2024. Cet arrêté indique l'objet de l'enquête, l'identité de la commissaire enquêtrice et de son suppléant, les modalités de consultation des pièces du dossier en mairie ou par internet, les possibilités de faire part d'observations soit sur le registre papier en mairie, soit par courrier, soit par courriel, les dates des permanences de la commissaire enquêtrice, les conditions de communication du dossier, les modalités de clôture du registre et de production du rapport d'enquête et les mesures de publicité.

### B4 – Information du public

Dans le cadre de la publicité légale, deux annonces ont été faites :

- \* dans le Sud-Ouest Gironde le 30 août 2024
- \* dans Les Echos Judiciaires Girondins le 30 août 2024

Cette information a été complétée par un affichage public communal au format A2 en caractère noir

sur fond jaune dès le 31 août 2024 :

\* En mairie

\* Sur tous les panneaux d'affichages libres, soit une vingtaine

Un constat d'affichage a été délivré par la commune et la commissaire enquêtrice a également pu constater cet affichage lors de ses nombreuses visites.

En ce qui concerne la publicité complémentaire, plusieurs supports ont été utilisés :

\* Bulletin Municipal Pompign'actualités n°27

\* Site internet de la commune le 3 août 2024)

\* Panneau Pocket de la mairie le 30 août 2024

\* Facebook de la municipalité le 30 août 2024

## B5 – Modalité de consultation du dossier

Le dossier de l'enquête publique papier ainsi que son registre étaient consultables pendant toute la durée de l'enquête durant les heures d'ouverture de la mairie, dans une petite pièce du rez-de-chaussée de celle-ci :

Le lundi : 8h30-12h / 13h30-19h

Du mardi au vendredi : 8h30-12h / 13h30-17h

Le mercredi : 8h30-12h

Comme dit précédemment, le dossier était également consultable sur le site internet de la mairie depuis la page d'accueil : <https://www.pompignac.fr/>

Les permanences se sont effectuées dans la salle du conseil municipale qui se trouve à l'étage. Pour une personne étant dans l'incapacité de monter les escaliers, il était prévu que la rencontre avec la commissaire enquêtrice se passe dans la petite salle au rez-de-chaussée. Les contributions pouvaient être formulées sur le registre papier présent en mairie, par courrier adressé en mairie ou par mail à [enquetepublique@pompignac.fr](mailto:enquetepublique@pompignac.fr).

## B6 – Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin le mardi 15 octobre. La commissaire enquêtrice a clos le registre de l'enquête à cette même date.

## B7 – Procès-verbal de synthèse (PVS) des observations du public

La commissaire enquêtrice a remis le procès-verbal de synthèse ainsi qu'un tableau regroupant les observations du public à Madame le Maire de Pompignac le 23 Octobre 2024. En retour, le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage lui a été transmis par courriel le 7 Novembre 2024.

## C – Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

### Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine 23/08/2024

- Concernant le reclassement des secteurs de La Tourasse, de Gachet et d'une partie du secteur de Clouet d'une zone AUm en zone Uy, les risques de conflits d'usage potentiels n'ont pas été analysés.

- Concernant les risques d'inondation par débordement des cours d'eau, des eaux pluviales ou de la Laurence, la commune de Pompignac n'étant pas couverte par un Plan de prévention des risques

d'inondation mais fait l'objet d'études hydrauliques dans le cadre d'élaboration du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales, le choix des aménagements et des ouvrages concernés n'étant pas défini, les emplacements réservés sont importants. Ces ER intersectent potentiellement avec des zones humides et/ou des boisements de feuillus dont l'incidence sur les milieux humides n'est pas démontrée, c'est pourquoi il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

Dans un courrier adressé à la MRAe le 28 Août 2024, la mairie de Pompignac précise :

- \* l'abandon du reclassement de la zone AUm en Uy pour les zones précitées
- \* les raisons des ER supprimés lors de cette modification
- \* la suppression de l'ER41

En réponse par courrier le 30 Août 2024, la MRAe rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une étude environnementale.

## D – Analyse des contributions des personnes publiques associées (PPA) et du public

### D – 1 Analyse des Personnes Publiques Associées

Les PPA consultées sont les suivants : le Préfet de la Gironde, le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine, le Conseil Départemental de la Gironde, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'artisanat, la Chambre d'Agriculture, le SYSDAU, la CDPENAF – DDTM, le Centre Régionale de la Propriété Forestière, le PLH : coteau bordelais, la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais, la Mairie Fargues Saint-Hilaire, la Mairie Tresses, la Mairie Salleboeuf, la Mairie Yvac, la Mairie Montussan, la Mairie Beychac et Caillau, l'I.N.A.O, le SIAO Carbon Blanc, le SUEZ, la SIAEPANC DE BONNETAN, le TEREKA, le SDEEG.

Voici une synthèse des avis reçus :

#### Centre National de la Propriété Forestière

Avis favorable avec rappel que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivant du Code Forestier.

#### Teréga

Rappel de l'arrêté préfectoral instituant des services d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbure et de produit chimique concernant la commune de Pompignac.

#### Conseil Départemental de la Gironde

Le Département émet un avis favorable tout en précisant :

- Sécurisation des routes départementales et prise en compte des mobilités
  - Les ER N°4, 6 et 7 doivent être préservés au profit de la commune et non du Département
  - Maintien de l'ER 8 au bénéfice conjoint de la mairie et du Département
  - Demande d'un ER complémentaire pour la réalisation du projet du giratoire ente la RD115 et la RD 115E7 (Chemin de Lauduc)
  - Prévoir des ER dans le cadre du schéma directeur vélo de la Communauté de communes Coteaux Bordelais le long des RD 115 et RD 241. A prendre en compte également le Plan Gironde à Vélo en construction par le Département.
- Habitat et production de logements
  - Les évolutions proposées semblent pertinentes pour lutter contre la division parcellaire et maîtriser l'augmentation de la production de logements.



- Cependant une approche différenciée aurait pu être faite entre les zones urbaines notamment dans les zones Ua et Ub proche du centre-bourg où les contraintes de stationnement auraient pu être assouplies.

- Gestion de l'eau

- L'annexe du schéma de distribution d'eau potable devra prévoir des règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les futures constructions comme pour l'existant.

- Les ER liés à la gestion des eaux pluviales doivent intégrer une distinction entre eaux pluviales urbaines, cours d'eau et réseaux hydrauliques et faire le choix de solution résiliente et durable.

- La restauration des ruisseaux et des milieux humides doit être faite en améliorant leur fonctionnalité naturelle.

Les habitations implantées en lit majeur doivent être proscrites.

#### Direction Départementale des Territoires et de la Mer -DDTM-

Concernant le patrimoine bâti à protéger, une description plus précise des composants bâtis pourrait être faite notamment concernant le Lavoir de Cordes ou le Château Rivasseau.

#### Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Pas de remarque car les modifications n'ont pas d'incidence directe sur les Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) et Indication d'Origine Protégée (IGP) concernées.

#### Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU)

Le projet de modification n°1 du PLU de POMPIGNAC est compatible avec les orientations du SCoT approuvé.

## D-2 Analyses des observations du public

Durant les trois permanences, 11 personnes se sont présentées pour consulter le dossier, certaines ayant laissé des contributions. Les contributions reçues par mail ont été insérées au fur et à mesure dans le registre papier. Au total, 18 contributions ont été enregistrées avec une répartition équitable : 9 mails et 9 sur le registre papier, numérotées de 1 à 18.

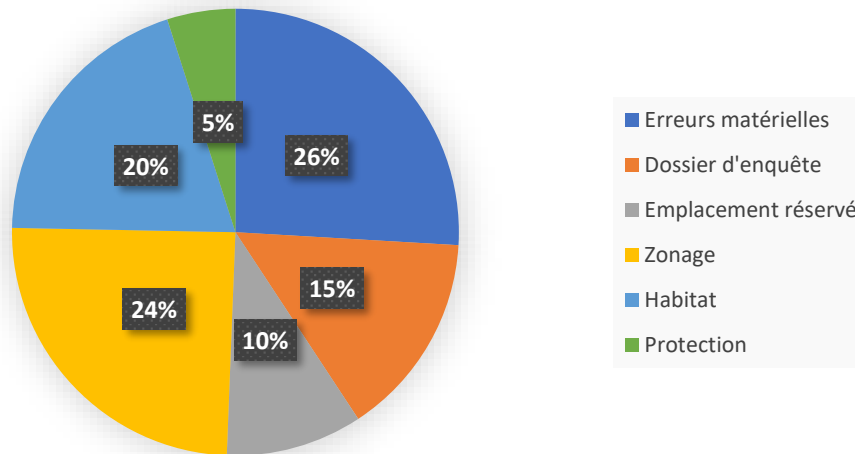
Exceptées la mairie de Pompignac (1) et l'association Mieux vivre à Pompignac (13), les contributions ont été faites par des personnes physiques.

Plusieurs sujets de la Modification sont parfois abordés dans une même contribution, comme c'est le cas pour celle déposée par l'association Mieux vivre à Pompignac qui comprend un dossier de 70 pages

dont les observations se retrouvent dans l'ensemble des thèmes qui ressortent du PVS et énumérés ci-après. On compte au total 73 observations.

Les observations ont été regroupées en 6 thèmes : Erreurs matérielles, Dossier d'enquête, Emplacement Réservé, Zonage, Habitat, Protection.

## Observations



Les contributions portent en très grande majorité sur la Modification, seules 8 demandes de reclassement (dont 3 émanant de la même personne) en zone constructible ne concerne pas l'objet de l'enquête publique. Très peu d'observations portent sur le repérage et le classement des éléments bâtis et naturels à préserver car la mairie avait communiqué en amont avec les propriétaires concernés.

L'examen attentif du Dossier d'enquête a aussi soulevé quelques observations chez la commissaire enquêtrice, livrées après celles recueillies auprès du public.

Cette partie du rapport reprend des extraits de contributions, de questions de la commissaire enquêtrice ainsi que des réponses apportées par la commune de Pompignac. Les appréciations de la commissaire enquêtrice sont encadrées.

## D-2 a/ Habitat

### 8a

*Concernant l'article 2 des zones urbaines et la production des logements sociaux*

*[...] Le principe de progressivité de la règle n'est pas respecté. Cette disposition paraît abusive car elle lèse principalement les particuliers. [...]*

*\* Abroger l'obligation de produire 50% de logements sociaux à partir de 2 logements libres ou 2 lots créés sur une même unité foncière. (...)*

*\* Conserver l'obligation de 2 logements sociaux pour les opérations entre 3 et 8 logements*

*\* Augmenter le taux de production des logements sociaux pour les projets de plus de 9 logements de 50 à 60% (...)*

*\* Identifier des terrains stratégiquement positionnés au plus près des équipements publics pour y apposer des servitudes de mixité sociale à des taux compris entre 80 et 100%.*

**Quelles sont les réponses de la mairie de Pompignac face à ces différentes propositions ?**

#### Réponse de la commune

La seule identification de terrains « stratégiquement positionnés au plus près des équipements publics pour y apposer des servitudes de mixité sociale à des taux compris entre 80 et 100% » n'est pas tenable, n'assure pas le juste équilibre du type d'habitat ni de la mixité sociale au risque d'engendrer des difficultés sur le long terme. De plus, les terrains stratégiques ne suffisent pas à atteindre l'objectif de production de logements sociaux. Cette politique aurait dû être engagée depuis bien longtemps dans le PLU de 2013. Cette orientation n'est pas inscrite dans le PADD. Il est donc nécessaire de modifier le PLU pour y inscrire cette orientation et stopper la division parcellaire qui a fait augmenter le parc de logements de façon significative sans aucune règle de diversification de l'offre. Le PLU de 2013 n'a pas anticipé l'application de l'article 55 de la loi SRU avec l'augmentation de population envisagée dans le PADD.

Ainsi, tous les terrains libres doivent participer à l'effort de diversification de la production de logements. Jusqu'à présent, la production de logement individuel a été quasiment le seul mode de production de logements et de consommation d'espace. La modification (dans la limite des possibilités offertes par le code de l'urbanisme) est l'occasion de freiner la division parcellaire et de favoriser la diversification de l'offre en logement en attendant la révision du PLU.

### 8c

*[...] Le passage de 75m à 10m de long reviendrait à interdire tout détachement foncier de second rang, dispositif contredisant la loi ALUR.*

*\* Interdire la desserte de tout nouveau terrain au-delà du second rang*

*\* Proposer de dimensionner les bandes d'accès avec une longueur maximale de 25m à 30m.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apporter sur ces propositions ?**

### 10b

*Au-delà de 10m, une bande d'accès en impasse est-elle illimitée ou peut-elle dépasser les 60m de caractéristiques de la voie en impasse ?*

*Est-ce valable pour 2 logements ?*

### 10c

*Concernant la largeur des accès, il faudrait rajouter une contrainte supplémentaire comme une largeur supérieure à 4m afin d'empêcher les gros projets qui ne sont plus en impasse c'est-à-dire comportant 2 accès, une entrée et une sortie.*

#### 10d

*Pourquoi ne pas mettre 10m d'emprise d'une voie nouvelle [...] dans le cas de voie à 2 sens de circulation ou 5,40m dans le cas de voie à sens unique de circulation afin d'empêcher de gros projets ?*

#### 10e

*Concernant les voies en impasse il faudrait préciser que la constructibilité de l'aire de retournement est incluse dans la bande d'accès et non en supplément.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée sur ces propositions ?**

#### 13k

*En secteur Ua, diminution de l'emprise au sol des constructions, au-delà de la bande des 15m, de 50% à 25% et augmentation de l'espace libre de 30% à 75% soit la totalité du terrain restant après emprise au sol. [...]. La capacité à construire au-delà de la bande des 15m est diminuée de moitié ce qui est contraire aux orientations du PADD dans ce secteur.*

#### 13l

*Les Disposition générales du PLU précisent que la surface restante de l'unité foncière après addition de l'emprise au sol de l'article 9 et des espaces libres et plantations de l'article 13 correspond à celle attribuée aux dessertes et stationnements. Or il est aisé de constater que la corrélation à 3 valeurs n'existe plus [...]. Il faudrait rétablir les 20% nécessaires aux dessertes et stationnements.*

#### 13w

*Il n'y a aucune possibilité de satisfaire l'article 12 qui augmente de façon considérable les places de stationnement.*

### Réponse de la commune

Le but est de stopper les divisions parcellaires désordonnées, sans cohérences urbaines et sans intégration dans l'environnement existant.

Les nouvelles règles d'accès doivent répondre au besoin de sécurité, d'organisation de déplacements et de développement de la commune.

De l'addition de l'emprise au sol et des espaces libres et plantations, résulte la surface restante pour stationnement et desserte. Cela permet d'assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en freinant le ruissellement et en permettant l'infiltration sur la parcelle.

De plus, Il est nécessaire que le stationnement soit une obligation intégrée au projet, permettant la limitation supplémentaire de la constructibilité et que le stationnement soit réalisé sur la parcelle.

Cela est indispensable afin que le stationnement ne soit pas relégué sur le domaine public.

#### 13j

*Les thèmes 1 et 2 du PADD propose notamment de densifier le centre et le bourg. Or cette modification entend réduire drastiquement la capacité à construire [...]. Les orientations du PADD sont changées ce qui est contraire à une modification et qui rend cette procédure illégale.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée à cette observation mentionnant le respect du PADD ?**

### Réponse de la commune

Les objectifs des thèmes 1 et 2 ont été largement atteints sans anticipation des conséquences de la croissance démographique et de la croissance du nombre de logements.

Le PLU doit être révisé. Mais pour envisager la production de logements sociaux, il est nécessaire de stopper le phénomène de la division parcellaire (qui aggrave la situation de carence et donc l'obligation future de la collectivité) car les réseaux (en commençant par la voirie) ne permettent plus d'accueillir de nouvelles populations, ni de répondre aux besoins des populations résidentes.

La modification permet de maîtriser le développement de Pompignac, de limiter de trop nombreuses nouvelles constructions, comme réalisées dans le passé sans anticipation des conséquences par

rapport à la loi SRU, pour rester dans l'ordre de grandeur des objectifs du PADD. Les capacités restant dans le PLU vont dépasser largement les objectifs du PADD. Il s'agit donc de stopper le développement incontrôlé pour ne pas compromettre les possibilités de développement cohérent et acceptable à long terme.

### 13x

*Nécessaire de rétablir l'article 9 actuel concernant l'emprise au sol [...] et rétablir la constructibilité du secteur Ua en accord avec le PADD.*

#### **Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée en s'appuyant sur le PADD ?**

##### **Réponse de la commune**

L'article 9 n'a pas été abrogé. Les articles 5 et 14 ont été abrogés. L'article 9 est seulement modifié pour la zone Ua afin de limiter les constructions en second rang et les divisions parcellaires (espace qui une fois construit, disqualifie la forme urbaine du centre bourg de Pompignac). Ces divisions ne sont pas qualitatives dans le centre bourg.

La commissaire enquêtrice prend note des réponses du maître d'ouvrage qui précise sa volonté de maîtriser la division parcellaire, d'être en accord avec la loi SRU, tout en répondant aux objectifs du PADD.

### 8b

*Concernant l'article 13 des zones urbaines "espaces libres et plantations à réaliser" Augmentation de 20% des espaces libres et plantations (EPT) dont 80% doivent être d'un seul tenant pour les zones Ub, Uc1/2/3/4 et Ud1/2. [...]*

*\* Limiter à 10% l'espace libre en pleine terre ou proposer un abattement des surfaces libres (exemple 50%) imperméabilisées*

*\* Encourager l'usage des dispositifs de récupération des eaux de pluie et de régulation des rejets avec surdimensionnement en cas de surfaces perméables dépassant par exemple 50m<sup>2</sup> de surface*

*\* Compenser la minéralisation consécutive des espaces perméables par une plus forte végétalisation du terrain et la plantation d'arbres de haute tige en plus grand nombre*

##### **Réponse de la commune**

Le territoire communal est trop imperméabilisé. Au vu des problématiques de gestion des eaux pluviales, il y a nécessité à réduire les surfaces imperméabilisées, avec rejet direct des eaux pluviales sur le domaine public. Les espaces en pleine terre d'un seul tenant vont permettre de créer les conditions nécessaires afin de freiner le ruissellement des eaux pluviales et de les traiter sur les parcelles (cf. loi sur l'eau) par infiltration.

Le demandeur parle de surcrot à la construction avec les mesures d'augmentation des espaces en pleine terre tel que proposé par la présente modification.

Or, « compenser la minéralisation consécutive des espaces perméables par une plus forte végétalisation du terrain et la plantation d'arbres de haute tige en plus grand nombre » est une mesure beaucoup plus coûteuse du fait des coûts de plantation et d'entretien des végétaux. Cette proposition, plus coûteuse que de garder le terrain naturel, est par ailleurs sans garantie d'efficacité et de réalisation une fois la minéralisation réalisée.

De plus la note technique du SYSDAU précise que :

« Les dispositions relatives à l'infiltration des eaux pluviales résultent de la traduction du schéma directeur des eaux pluviales élaboré par la CdC Rives de la Laurence s'appliquant également à la commune de Pompignac ».

Les dispositifs de gestion des pluies sont appliqués via des prescriptions relatives au « zonage pluvial ». Ce zonage s'applique de manière différente selon les typologies d'habitat :

- pour l'habitat individuel les aménagements pluviaux devront s'orienter préférentiellement vers des

noes d'infiltration ou des jardins de pluie,

- pour les projets plus conséquents, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la gestion des pluies courantes par infiltration et/ou par rétention/régulation, suivant la valeur de perméabilité mesurée.

Il s'agit d'une mesure de réparation consécutive aux inondations de 2021 et pour éviter l'aggravation et la survenue plus fréquente de ces événements dévastateurs.

La seule mesure intéressante proposée est non pas d'encourager mais d'imposer l'usage des dispositifs de récupération des eaux de pluie et de régulation des rejets. Le dispositif proposé est permissif, pourquoi à partir de 50m<sup>2</sup> ?

La commissaire enquêtrice prend note de la réponse du maître d'ouvrage dans sa volonté de rendre perméable les sols afin de répondre aux problématiques de gestion des eaux pluviales faisant notamment suite aux inondations de 2021.

### 13n

*En zone Aum, destinée à recevoir des entreprises et éventuellement des habitations, l'espace libre pour les constructions professionnelles passe de 10% à 50%. Cette nouvelle disposition est contraire aux thèmes 2 et 6 du PADD [...].*

**Tenant compte des dispositions du PADD, quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**

#### Réponse de la commune

Non la règle n'a pas été comprise.

Quelle que soit la destination :

- Au moins 50 % d'espace libre de toute construction doivent être préservés sur le terrain.

- Au moins 25% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et en pleine terre.

La forme urbaine produite a permis une constructibilité maximale grâce à la destination Activités, les logements produits se localisant au-dessus des activités. Or le panachage activités/habitat sans espaces végétalisés n'est pas viable et ne favorise pas la qualité de vie des habitants. La volonté est de développer une forme urbaine plus aérée et moins dense, donnant plus de qualité et de quantité aux espaces publics.

De plus, la localisation d'une zone multifonctionnelle le long de la route départementale est louable mais la forme urbaine produite ne correspond pas à un quartier d'habitat qualitatif.

Enfin, cela participe également à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet en cas de création de zone artisanale

La commissaire enquêtrice prend note de la réponse du maître d'ouvrage précisant sa volonté de favoriser une qualité de vie de ses habitants.

### 13z

*La réglementation des annexes se retrouvent dans 4 endroits : Dispositions générales, articles 7, 8 et annexes du Règlement.*

[...]

*Pour la satisfaction, l'agrément et le confort de l'usager, motivations de la Modification n°1, il est indispensable de maintenir la rédaction du PLU actuel concernant les annexes sur toutes les zones du PLU.*



**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée concernant ces observations qui feraient apparaître des contradictions au sujet de l'annexe ?**

**Réponse de la commune**

La volonté a été de définir clairement les annexes et leur taille.

Il s'agit de limiter les dérives, d'avoir un cadre précis pour effectuer des constructions cohérentes qui s'intègrent dans leur environnement existant afin de ne pas le compromettre.

Ainsi un garage pour 2 véhicules n'est plus une annexe mais une construction. La règle n'interdit cependant pas de construire puisque toutes les prescriptions relatives aux emprises au sol sont conservées (hors zone Ua). Il n'y a donc pas de remise en cause de la constructibilité des terrains.

Le lexique définit l'annexe. Le lexique communal a donc toute son importance.

La commissaire enquêtrice prend note de la réponse du maître d'ouvrage précisant la volonté de définir clairement les annexes tout en rappelant que les emprises au sol n'ont pas connu de modification exceptée pour la zone Ua

**9**

*Concernant la zone Z 222 classée Ud1, la limite de 20% de surface imperméable est vraiment très contraignante.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac a-t-elle a apportée à cette observation et aux propositions faites ?**

**Réponse de la commune**

Les zones Ud1 ne sont pas les secteurs de développement prioritaire.

Rappel PADD : Renforcer le centre bourg et le bourg, encadrer l'extension des hameaux existants et reconnaître le bâti existant.

La limite de 20% de surface imperméable ne remet pas en cause l'emprise au sol et la constructibilité qui sont maintenues à l'identique du PLU de 2013.

La commissaire enquêtrice prend note de la réponse du maître d'ouvrage qui précise que l'emprise au sol de la zone Ud1 n'a pas été modifiée.

**13y**

*La suppression du paragraphe E des Dispositions Générales justifié par le fait que "la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique est mesurée entre l'alignement et le nu du mur" ne se trouve nulle part, ni dans les articles du PLU, ni dans les textes législatifs ou réglementaires. [...]*

*Il faut rétablir dans son intégralité le paragraphe E des Dispositions générales.*

**Quel complément d'information la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**

**Réponse de la commune**

Le paragraphe E des dispositions générales telles que définies dans le PLU ne relèvent pas du code de l'urbanisme, mais du code de la construction.

**13t**

*B 9 : Erreur d'appréciation manifeste au sujet d'une propriété communale qui n'a pas besoin d'une protection patrimoniale [...].*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**

**Réponse de la commune**

La protection de type L.151-19 peut s'appliquer à la fois sur les propriétés privées et sur le domaine

public.

Rappel du règlement article 2 : Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

La commissaire enquêtrice prend note des réponses du maître d'ouvrage.

## D-2 b/ Emplacement réservé

### **5b, 13p, 16**

*L'ER 40 et l'ER42 sont créés pour la création de cheminements doux en zone Agricole sans explication, avec l'absence de mention de sa largeur, de relation avec le viaire doux de la commune, de la ceinture verte ou de liaisons inter-villages. Leur création réduit la zone agricole ce qui ne peut être fait lors d'une modification de PLU selon l'article L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.*

### **10a, 13h, 15a, 15b**

*Cette Modification n°1 supprime certains (...) ER concernant principalement les liaisons inter-villages sans raison ni explication données dans la Notice.*

*\* ER 5 : maillon important de la 1ère ceinture verte. A-t-il été acquis par la commune ?*

*\* ER 28 : liaison inter-village Pompignac/Yvrac/Montussan, supprimé sans explication si ce n'est favoriser les opérations immobilières en cours.*

*\* ER 31 : permet de rejoindre l'ER 28. Suppression sans justification ni motivation. Suppression des ER 5, 28 et 31 porte atteinte au maillage viaire des cheminements doux et donc sont contraires au PADD, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une Modification (mais d'une Révision) ce qui la rend illégale.*

### **13i**

*La suppression de l'ER 25 (...) est contraire aux thèmes 1, 3 et 7 (...). Ce qui ne peut se faire lors d'une Modification*

**La mairie de Pompignac peut-elle compléter les informations concernant la création ou la suppression des emplacements réservés évoqués par ces observations ?**

### **Réponse de la commune**

Le bilan des emplacements réservés a été réalisé (ER réalisé, supprimé, abandonné).

Ce document sera ajouté à la notice explicative pour expliquer les ER qui ont été supprimés et rajoutés (voir pièce jointe).

- ER 5 : le terrain a été acquis.
- ER 25 : cet emplacement réservé est sans intérêt car il n'existe pas de parc communal à proximité et pas d'accès piétons sécurisés.
- ER 28 : il pourra être conservé jusqu'à la révision complète du PADD.
- ER 31 : cet emplacement réservé est très proche de l'emplacement réservé ER 28 et donc il n'y a pas d'intérêt à le conserver.

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage de conserver l'ER 28 jusqu'à une prochaine révision.

## D-2 c/ Zonage

### 18d

*Le classement B4 (...) devrait être dans la sous-zone A2 qui regroupe les entités bâties de qualité architecturale et patrimoniale remarquables en secteur agricole.*

**Quelles réponses la mairie de Pompignac peut-elle apporter à ces différentes demandes ?**

#### Réponse de la commune

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage sauf dispositions légales supra. Une telle demande ne peut être examinée que dans le cadre d'une procédure de révision.

Dans le cas présent, la transformation de la zone A3 en A répond à une disposition légale. Le bâti est actuellement classé en zone A3 et est soumise aux dispositions suivantes selon le PLU du 22/07/2013. Les dispositions de la zone A du PLU actuel ont été complétées afin de ne pas diminuer le droit à construire des parcelles auparavant classées en A3.

### 18e Concernant la métairie de Landeron

*Les nouvelles règles introduites dans la zone A2 apparaissent trop restrictives pour permettre une véritable réhabilitation du patrimoine remarquable. [...] Il est nécessaire d'adapter les documents d'urbanisme afin de permettre une mutation en phase avec les objectifs urbains et environnementaux définis.*

**Des informations complémentaires peuvent-elles être apportées par la mairie de Pompignac ?**

#### Réponse de la commune

Le bâti situé en zone A2 demeure en A2. La modification du PLU n'a pas pour vocation à modifier le zonage. Le zonage A3 présente les mêmes caractéristiques que le zonage en A, il n'a donc plus d'intérêt. Ainsi le zonage A3 est transformé en zonage A. Le bâti à préserver B4 en zone A3 passe donc en zone A. Les dispositions de la zone A du PLU actuel ont été complétées afin de ne pas diminuer le droit à construire des parcelles auparavant classées en A3 (loi Macron n°2015-990 du 6 août 2015).

### 4

*Demande de reclassement des parcelles ZA 170-175-177 de A3 en A2 dont la définition correspond plus au domaine : "une qualité architecturale et patrimoniale remarquable en secteur agricole"*

#### Réponse de la commune

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage sauf dispositions légales supra. Une telle demande ne peut être examinée que dans le cadre d'une procédure de révision.

Dans le cas présent, la transformation de la zone A3 en A répond à une disposition légale. Les parcelles cadastrées ZA 170 - 175 - 177 sont actuellement classées en zone A3 et sont soumises aux dispositions

suivantes selon le PLU du 22/07/2013. (loi Macron n°2015-990 du 6 août 2015). [...]

Dans le cadre de la présente modification, ces terrains seront désormais classés en A. [...]

Les dispositions de la zone A du PLU actuel ont été complétées afin de ne pas diminuer le droit à construire des parcelles auparavant classées en A3.

La commissaire enquêtrice prend note des réponses du maître d'ouvrage qui précise que le règlement de la zone A a été adapté pour ne pas diminuer le droit à construire des zones A3 reclassées en A.

### **12a, 12b**

*Pourquoi l'ASL du Domaine de Manial est située en zone N2 permettant le changement de destination dans un secteur N qui ne le permet ?*

*Pourquoi cette parcelle est la seule sur la commune de Pompignac à bénéficier du zonage N2 ?*

### **12c**

*En cas de maintien de la zone N2, il faudrait préciser, dans l'article 2, pour le changement de destination :*

*\* que la surface de plancher est entendues hors granges, garages et dépendances diverses (comme cela a été fait pour l'agrandissement)*

*\* limiter la surface de plancher pour le changement de destination à m<sup>2</sup> par exemple*

*\* supprimer les activités hôtelières et de loisirs (trop vague)*

*\* préciser que les activités artisanales soient compatibles avec le caractère équestre du secteur*

*\* préciser que ces activités ne doivent pas altérer la valeur architecturale du bien*

### **12d**

*Interdire dans l'article 1 de la zone N2 la division des constructions existantes*

**Une information complémentaire est-elle possible ?**

### **Réponse de la commune**

Cette parcelle a été classé en zone N2 lors du Plu de 2013. La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage. Une telle demande ne peut être examiner que dans le cadre d'une procédure de révision.

La modification proposée à l'enquête publique n'engendre aucun changement sur le secteur de Manial.

Dans le cadre de la préservation de ce secteur et pour répondre à l'observation nous proposons d'intégrer une mention indiquant qu'en cas de changement de destination « tout projet devra respecter le caractère architectural des biens, paysagers et écologiques du secteur ».

Lors de toute instruction dans ces secteurs à protéger, une étude approfondie de la desserte (voirie, réseaux) du projet est systématiquement effectuée afin de s'assurer de la compatibilité du projet dans l'environnement immédiat.

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui intégrera une mention concernant le changement de destination et précise qu'une étude approfondie est opérée dans les secteurs à protéger.

### **13aa**

*Le paragraphe de l'article 7 de la zone AU concernant le recul par rapport aux cours d'eau permanents ou intermittents peut être supprimé du fait qu'aucun cours d'eau n'est présent sur*

cette zone.

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**

### Réponse de la commune

Effectivement cet alinéa peut être supprimé. Toutefois, la question de l'écoulement des eaux reste un enjeu prioritaire pour la commune et une bande tampon peut être créée dans les aménagements des zones Au pour la gestion des eaux pluviales.

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui prévoit de supprimer cet alinéa.

D-2 d/ Protection

### **10g**

*Souhait de faire classer les arbres les plus anciens situés sur la parcelle ZA 98.*

**La mairie de Pompignac envisage-t-elle de classer des arbres (arbres isolés, Espaces boisés classés) ?**

### Réponse de la commune

La commune propose d'appliquer la préservation à certains arbres isolés de la parcelle ZA 98 du titre de l'article L.151-19.

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage de préserver certains arbres isolés de cette parcelle.

### **13q**

*Certains périmètres de protection (B1, B11, B12) empiètent sur la zone agricole au-delà de l'emprise des bâtiments à protéger. [...]*

*Une réduction de la zone agricole ne peut se faire dans le cadre d'une modification, ces périmètres de protection doivent être ramenés à l'emprise exacte des bâtiments.*

### **13s**

*\* B 2/B 11/B 12 : protection en périmètre surfacique comprenant un secteur A2 où le Règlement autorise les constructions et une partie de la zone A, zone qui autorise à construire pour les besoins de l'exploitation. Or la protection interdit toute occupation et utilisation du sol.*

*\* B 1 : secteur A2 avec une partie du secteur Ud1 constructible que la protection rend inconstructible.*

*\* B 7 : selon le Règlement " un porche, pigeonnier, pin parasol" alors que le plan de zonage indique une vaste surface en secteur Uc1 et sur le parc communal seulement engazonné où il n'y a aucun arbre à protéger. Uc1 permet une emprise au sol de 30%, interdit avec la protection.*

*Il faut appliquer une protection ponctuelle uniquement pour les bâtiments à protéger.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée concernant les protections mentionnées et l'usage du sol associé ?**

### Réponse de la commune

Article L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres.

Certains périmètres empiètent sur la zone Agricole car il ne faut pas prendre uniquement les arbres mais aussi le système racinaire et l'arborescence (idem pour les EBC).

L'occupation ou l'utilisation du sol existante n'est pas remise en cause. Il est défini une règle comme le dit l'article L.151-19 pour les éléments identifiés inscrits dans le règlement page 82 et suivante.

La commissaire enquêtrice prend note de la réponse du maître d'ouvrage justifiant l'empiètement sur la surface agricole de certaines zones de protection.

## D-2 e/ Erreurs matérielles

### 1a

*Corrections à apporter à la Notice explicative » :*

*p. 9 Remplacer "paysage remarquable" par "paysage à préserver" / "mieux intégrer le logement social" par "mixité sociale"*

*p.11 Modifier le titre "Repérage des paysages" par "Bâti à préserver"*

*p.29 Remplacer "Mise en place d'un coefficient de pleine terre" par "pourcentage"*

*p.80 Mettre à jour la liste en fonction de modification ci-dessus.*

### 1b, 13e, 13h

*Corrections à apporter au Plan de zonage :*

*Enlever sur la carte les emplacements réservés ER 14, ER 15, ER 35, ER 36, ER 43*

*Corriger les erreurs matérielles sur les parcelles ZE 199-200-201-202 qui se situe en zone Uc2 et le fond de la parcelle avec des constructions existantes se retrouvent en zone naturelle*

*Corriger les erreurs matérielles de l'OAP le Clouet matérialisé par un trait rouge et noir en limite du lotissement la Clairière de Lauduc.*

### 1j

*Supprimer ER 35 acquisition en cours, ER 36 dans la cadre du Plan vélo, ER 41 et ER43*

### 1c à 1f

*Corrections à apporter au Règlement modifié :*

*A rajouter*

*p.28 "changement de destination" soit "pour toute opération et changement de destination, au moins 50% de l'opération devra être dédiée à une offre de mixité sociale"*

*p. 35, 42, 52 dans l'article 7 "les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4m minimum de la limite séparative. Les piscines doivent être implantées dans un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative."*

*p.36, 43, 75 dans l'article 11 "le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin, des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux qui doivent être déposées en mairie.*

*A supprimer*

*p.29 "sur une même unité foncière, un seul accès est autorisé tous les 20 mètres. Toutefois des accès supplémentaires pourront être admis au regard de l'importance ou la configuration particulière d'une opération de construction"*

*p.96/97 les schémas qui ne correspondent plus au Règlement écrit*

*A préciser*

*p. 99 dans la définition d'emprise au sol "les piscines enterrées sont incluses dans l'emprise au sol"*

### 1g à 1k, 13d

*Corrections à apporter à la liste modifiée des emplacements réservés :*

*ER16 remplacé "route de Touty" par "route de La poste"*

*ER 19 s'arrêter à Castaing car l'ER5 a été supprimé*

*Supprimer ER 35 acquisition en cours, ER 36 dans la cadre du Plan vélo, ER 41 et ER43*



*Suite aux échanges avec la DREAL, suppression de l'ER41*

**1k**

*Suite aux échanges avec la DREAL, suppression du reclassement de la zone Aum en zone Uy.*

**Le maître d'ouvrage prévoit-il de prendre en compte l'ensemble de ces observations avant la prise de décision notamment l'actualisation des schémas pour être en correspondance avec le règlement écrit ?**

#### Réponse de la commune

Oui le maître d'ouvrage prévoit de prendre en compte ces observations dans le projet soumis à approbation.

Un ensemble d'éléments notamment des erreurs matérielles relevées par la commune vont être modifiés. Le reclassement proposé dans le projet de zonage mis à l'enquête publique de la zone AUM (la Tourasse, Gachet et une partie du secteur du Clouet), et l'ensemble des emplacements réservés n°41 vont être supprimés afin d'être en cohérence avec l'avis de la DREAL en date du 30 août 2024.

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage d'amender le projet en fonction des observations émises ci-dessus et des échanges avec la DREAL.

**13d**

*Mention faite dans la Notice explicative, p.85 au "3. Conséquences sur les surfaces de zone" d'un Plan Local Intercommunal de 2021 qui n'a jamais existé et p.85 du Plu approuvé le "22 juillet 2023" or il s'agit du 22 juillet 2013.*

**Est-il envisagé de supprimer du document les références à un plan local intercommunal ?**

#### Réponse de la commune

Il s'agit d'un lapsus, la référence au PLUi sera remplacée par PLU. Les dates seront rectifiées.

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage de rectifier l'erreur.

**13r**

*Contradiction entre l'Atlas patrimonial, le plan de zonage et le Règlement écrit pour certaines protections au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :*

*\* L 6 : absence sur l'Atlas mais présente en tant que périmètre surfacique sur le zonage*

*\* L 5 et L 7 : absence sur l'Atlas mais présente en tant que périmètre surfacique sur le zonage*

*\* B 5 / B 6 / B 8 : protection ponctuelle sur le plan de zonage, protection de périmètre surfacique sur le Règlement. Pour B 8, le chemin de Bon Ange n'a rien de patrimonial à protéger. Modifier le Règlement pour confirmer la protection ponctuelle.*

**Une concordance des données peut-elle être envisagée ?**

#### Réponse de la commune

L6 : cf atlas dans le règlement page 93 : les chênes n'ont pas été géolocalisés : les demandeurs jouent sur les mots. Il s'agit donc d'un espace sur lequel il existe des chênes qui sont à préserver.

B5 : il s'agit de plusieurs bâtiments et non d'un périmètre. B6 : idem / le terme « périmètre de protection » sera supprimé dans l'atlas du règlement et remplacé par « bâtiments ».

B8 : Il s'agit d'une erreur. Les bâtiments B8 se situent chemin de Romaningue dans l'atlas du règlement.

Ici encore il s'agit d'un ensemble de « bâtiments » et non « d'un périmètre ». Le terme « périmètre de protection » sera supprimé dans l'atlas du règlement.

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage de rectifier les documents du projet pour B5, B6 et B8.

### 5a, 13r, 16

*Demande à ce que le linéaire L 9 soit représenté comme un linéaire sur l'ensemble des documents et sur l'emprise exacte à savoir sur le domaine public car :*

*\* sur le plan de zonage il est représenté par un périmètre de protection et non par une protection linéaire*

*\* il ne se situe pas sur les parcelles privées ZD 121, 212, 209, 210, 213 mais sur le domaine public.*

**Une concordance des données peut-elle être envisagée ?**

### Réponse de la commune

La protection L9 est un périmètre de protection mis pour préserver une bande boisée (CF la légende du zonage) et non un linéaire. La largeur de cette protection est de 4m de large sur le domaine privé à compter de l'alignement. La protection sera étendue sur les arbres sur le domaine privé. L'emprise sur le domaine privé correspond à la protection du réseau racinaire.

La commissaire enquêtrice prend note de la réponse du maître d'ouvrage. Elle considère que les dimensions et l'emplacement du périmètre de protection étant connus, ceux-ci devraient être reportés dans l'Atlas pour l'ensemble des linéaires représentés sur le document graphique comme des périmètres de protection.

D-2 f/ Dossier d'enquête

### 13a à 13c

*Absence de mention de la révision allégée du PLU de juin 2018 dans le préambule de la Notice explicative et absence de mise à disposition du public du dossier correspondant.*

*[...] Ces irrégularités rendent illégale la Modification n°1 du PLU de Pompignac.*

**La consultation du dossier d'enquête publique était-elle possible sur le site internet de la mairie durant toute la durée de l'enquête prévue ?**

### Réponse de la commune

Les documents présentés dans le cadre de la présente enquête publique qui étaient disponibles tant dans le dossier papier que consultable sur le site internet intégraient bien les éléments de la révision allégée de 2018.

La référence à la mise en compatibilité de 2018 sera rajoutée dans la notice de présentation page de garde et dans le chapitre « procédures antérieures ».

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage de rectifier la Notice explicative pour insérer la révision allégée de 2018.

### 13g

*Aucune information, notamment dans la Notice explicative, n'est fournie quant à la suppression ou à la création des ER. Seul la liste y est présentée.*

*[...]*

*Le défaut d'information, l'absence de documents indispensables, les documents erronés, les fausses données nuisent incontestablement à l'information du public et rendent irrégulière l'enquête publique*

et la Modification elle-même.

**Le maître d'ouvrage peut-il apporter des informations complémentaires sur ces différents points ?**

### Réponse de la commune

Le bilan des emplacements réservés a été réalisé (ER réalisé, supprimé, abandonné).

Ce document sera ajouté à la notice explicative pour expliquer les emplacements réservés qui ont été supprimés et rajoutés (voir pièce jointe).

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage d'ajouter le Bilan des emplacements réservés.

### 13o

*La réduction de 23,31ha de la zone Agricole (qui passe en zone Naturelle) est contraire à la procédure d'une Modification selon l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme.*

**Un complément d'information est demandé à la mairie de Pompignac.**

### Réponse de la commune

En effet, la réduction d'une zone agricole relève d'une procédure de révision, pour créer une zone urbaine ou une zone à urbaniser. Dans le cas présent, il s'agit de reclasser les boisements situés en zone agricole en zone naturelle. Il n'y a pas d'augmentation des zones urbaines et des zones à urbaniser au détriment de la zone agricole.

La balance se situe donc entre les zones A et N.

De plus, le PLU de 2013 a fait une erreur manifeste de classement car la zone A ne répond pas du tout aux caractéristiques des espaces boisés présents réellement sur ces secteurs de la commune. Il s'agit d'une rectification de cette erreur manifeste de classement.

Cette erreur sera corrigée durant la prochaine révision du PLU.

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage précisant que le reclassement d'une partie de la zone A en zone N sera effectuée lors de la prochaine révision du PLU.

### 13u, 13z

*Contradiction du lexique communal proposé avec le lexique national d'urbanisme prévu par le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 et parfois confusions ou définitions incomplètes. [...]*

### 13u, 13z

*\* Annexe : "L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale". Or dans le lexique national les locaux accessoires sont des extensions du bâtiment principal et non pas des annexes. Il est affirmé que l'annexe est séparée matériellement de la construction principale alors que le lexique national indique qu'"elle peut être accolée ou non à la construction principale"*

### 13u

*\* Construction existante : définition inexacte car incomplète par rapport au lexique nationale ce qui pourrait entraîner de nombreux contentieux*

*\* Emprise au sol : le lexique communal est successivement moins explicite et plus explicite que le lexique national sans que l'on sache dans quel loi ou dans quel règlement il serait allé puiser les dispenses sur les constructions de moins de 60cm de hauteur, sur les rampes d'accès pour handicapés, ... En cas d'inventions propre au lexique communal elles ne sont pas opposables et la définition devient impraticable.*

*\* Construction nouvelle ou Extension : à quoi renvoie "sa surface totale" ? dialogue avec le lecteur : "votre terrain", "votre habitation" et indique que pour une extension il s'agit "de créer un nouvel espace en communication directes avec les constructions existantes". Définition floue et incomplète par*

*rapport au lexique national.*

*Une autre définition de l'Extension est proposée plus bas bardée de jurisprudences brutes qui n'ont pas leur place dans un lexique.*

*\* Emprise publique : tout est mélangé. Lexique national, les emprises publiques "ne relèvent pas de la notion de voie" / Lexique communal "ces voies sont ouvertes à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés" et que "ces voies doivent être ouvertes à la circulation". Confusion qui se poursuit en précisant que ces voies "regroupent tous les types de voies quel que soit le statut (publiques ou privées) et que "les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public (qui ne relèvent pas de la notion de voie) telles que les voies ferrées et les tramway, ...". On y apprend que les voies ferrées sont ouvertes au public.*

**Quels précisions et/ou compléments d'information peut apporter le maître d'ouvrage sur cette observation qui regroupe plusieurs définitions du lexique communal ?**

### Réponse de la commune

Le lexique national est un lexique établi par les services de l'Etat. Il s'agit d'une base sur laquelle s'appuyer et qui juridiquement n'est pas parfaite car il a introduit de nombreuses jurisprudences que les services instructeurs doivent gérer comme par exemple celle de construction existante qui parle de « la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante ». Ceci relève du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

La commune a fait le choix de travailler son propre lexique qui est annexé au règlement. Il s'appuie sur des cas existants sur le territoire, pour définir une règle propre au territoire communal. Il a pour vocation d'explicitier et de clarifier les termes, sans interprétation.

La commissaire enquêtrice prend note de la réponse du maître d'ouvrage précisant que la définition de l'annexe insérée au règlement veut correspondre aux particularités du territoire.

### **13v**

*\* Espaces libres : "il s'agit des espaces non bâtis. ...". Cela est contraire à la loi, exprimé par le CU et aux jurisprudences du Conseil d'Etat et des Cours Administratives d'Appel, Conseil d'Etat n° 401043 du 21/02/2018. [...]. Il faut modifier la définition des espaces libres, de même que l'article 13 du Règlement.*

**Quelle réponse peut-elle être apportée à cette observation ?**

### Réponse de la commune

La définition du règlement est claire et plus précise. Le choix qui a été fait est d'imposer que les espaces libres soient non construits. Les seuls aménagements tolérés sont les accès perméables. Cette disposition permet donc d'assurer les espaces suffisants pour infiltrer les eaux pluviales issues des toitures, ... sur la parcelle (application de la loi sur l'eau).

Ce choix a été fait en raison d'une imperméabilisation trop importante des parcelles ces dernières années par manque de clarté du PLU approuvé en 22/07/2013 qui a conduit en 2021 à un ruissellement important des eaux pluviales (classement en catastrophes naturelles) car ne pouvant plus être infiltrées sur les parcelles.

Les emprises au sol sont maintenues sauf dans la bande au-delà de 15m dans la zone Ua.

La commissaire enquêtrice prend note de la réponse du maître d'ouvrage souhaitant moins d'imperméabilisation du sol sans pour autant toucher à l'emprise au sol sauf en zone Ua.

### **13f**

*L'absence du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le dossier de l'enquête*

publique nuit à l'information du public. [...]

**Un complément d'information est demandé à la mairie de Pompignac.**

### Réponse de la commune

Le PADD n'est pas une pièce de la modification.

Le PADD est disponible en ligne sur le site de la commune et en mairie au format papier. Il est consultable aux heures d'ouverture au public de la mairie.

La commissaire enquêtrice prend note de la réponse du maître d'ouvrage qui souligne que le PADD n'était pas impacté et disponible dans la documentation en vigueur.

**2**

*Demande de rendre constructible les terrains cadastrés section ZB 321, 322 et 320p sur l'alignement des terrains constructibles du chemin des Daims*

**3, 11, 17**

*Demande de reclassement des parcelles 33330 000 ZC 10 en A3c ou en Ud1 lors de la révision du PLU afin de la rendre constructible*

**4**

*Demande de reclassement des parcelles ZA 170-175-177 de A3 en A2 dont la définition correspond plus au domaine : "une qualité architecturale et patrimoniale remarquable en secteur agricole"*

**7**

*Concernant Malard, la vigne n'étant plus une culture possible, pourquoi laisser cette zone en agricole ?*

**14**

*Demande de reclassement des parcelles ZL 55, ZL 47 et ZL 324 situées au 17-19 chemin saint Paul de la zone Agricole à une zone constructible*

**18a**

*Les parcelles ZL 241 à 244, 199 à 202, 203, 393 et 395 situées sur une bande où des pavillons sont construits, sont classées sur le PLU actuel en zone A3 (...). Etant donné l'impossibilité de conserver la sous-zone A3 et la nature de cette bande de pavillons, il conviendrait de reclasser cette zone en Ud1 (...) ou Ud1\*.*

**18b, 18c**

*Demande de reclassement des parcelles ZL 510, ZL 517 et 518 (actuellement en A) en Au dans le but de poursuivre une urbanisation maîtrisée*

### Réponse de la commune

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage de « inconstructible » à « constructible ». Une telle demande ne peut être examinée que dans le cadre d'une procédure de révision.

**6**

*Demande de confirmation qu'une construction d'une habitation sur la parcelle ZE 20b et qu'une transformation d'un garage en habitation avec agrandissement sur la parcelle ZE 85 restent possible comme le précise le document d'urbanisme en date du 2 octobre 2015 prorogé le 8 février 2024 malgré la suppression du zonage N3c de ces 2 parcelles*

### Réponse de la commune

Le CU de février 2024 est valable 12 mois.

**10f**

*La zone A3c étant proclamée non conforme par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date*

du 30 juin 2015, les habitations construites sur ces zones sont-elles considérées conformes ?

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**

### Réponse de la commune

Les constructions antérieures au jugement du Tribunal sont réputées légales.

M. LOPEZ, maire de 2008 à 2020 a autorisé deux permis de construire en date du 8 juillet 2016 (certificat de permis tacite) et 8 mars 2017 en zone A3c malgré le jugement du TA en date du 30 juin 2015. Deux maisons ont été édifiées suite à ces permis.

La demande du TA pour transformer la zone A3c en zone inconstructible n'a pas été exécutée par le Maire de l'époque.

Les DAACT ont été déposés respectivement le 06/11/2017 et le 19/03/2019.

### **13m**

*La Modification prévoit d'interdire la construction d'entrepôts dans toute la zone urbaine (sauf en Uy). Or les bâtiments pour le commerce, le service, les activités artisanales ont besoin de lieux de stockage/d'entrepôts. Nouvelle réduction de la constructibilité contraire aux thèmes 2 et 6 du PADD.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**

### Réponse de la commune

La destination entrepôt relève d'une définition de code de l'urbanisme : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Or les espaces de stockage liés au commerce, service, activités artisanales ne relèvent pas de l'entrepôt.

La commissaire enquêtrice prend note des réponses du maître d'ouvrage

D-2 g/ Questions de la commissaire enquêtrice

- Est-il envisagé que la carte associée à l'atlas patrimonial p.12 de la Notice explicative soit intégrée dans un document opposable présenté à la décision ?

### Réponse de la commune

La carte page 12 n'est que le schéma de localisation des préservations qui sont inscrites sur le plan de zonage ; seul élément réglementaire applicable.

- Concernant la zone N2, les dispositions soulignent qu'il ne faut « pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ». Est-il envisagé de compléter ces dispositions par la valeur patrimoniale ?

### Réponse de la commune

Les dispositions de la zone N2 n'ont pas été modifiées, elles sont issues du PLU de 2013.

La modification ne modifie pas le périmètre de la zone N2. Les dispositions du PLU de 2013 sur la zone N2 sont maintenues.

La commissaire enquêtrice prend note des réponses du maître d'ouvrage.



Département de la Gironde

Commune de Pompignac

Enquête publique

Modification n°1 du Plan Local d'urbanisme  
de POMPIGNAC

Procès-verbal de synthèse

L'enquête publique s'est déroulée du 16 septembre au 15 octobre 2024

Destinataire :

Maire de Pompignac

Faisant suite à l'enquête publique relative à la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pompignac, tenue du 16 septembre au 15 octobre 2024, la commissaire enquêtrice est en mesure de présenter la synthèse des contributions recueillies lors de cette enquête ainsi que ses propres interrogations.

La présente communication est faite en application des dispositions de l'arrêté du 26 août 2024. Le document propose un bilan quantitatif et qualitatif, d'une part, et les questions de la commissaire enquêtrice d'autre part.

## Bilan des contributions et observations

Durant les trois permanences, 11 personnes se sont présentées pour consulter le dossier, certaines ayant laissé des contributions. Les contributions reçues par mail ont été insérées au fur et à mesure dans le registre papier. Au total, 18 contributions ont été enregistrées avec une répartition équitable : 9 mails et 9 sur le registre papier, numérotées de 1 à 18.

Exceptées la mairie de Pompignac (1) et l'association Mieux vivre à Pompignac (13), les contributions ont été faites par des personnes physiques.

Etant donné que plusieurs sujets de la Modification sont parfois abordés dans une même contribution, comme c'est le cas pour celle déposée par l'association Mieux vivre à Pompignac qui comprend un dossier de 70 pages.

L'annexe 1 présente une synthèse des observations regroupée en 6 thèmes : Erreurs matérielles, Dossier d'enquête, Emplacement Réservé, Zonage, Habitat, Protection, ainsi que le tableau de l'ensemble des contributions.

Les questions en tant que commissaire enquêtrice sont formulées en annexe 2.

Le destinataire est invité à produire les réponses éventuelles sur ces différents points et à les communiquer par écrit dans les quinze jours.

Communiqué et remis à Pompignac, le 23/10/24.

### Signatures

Commissaire enquêtrice



Maire de Pompignac



## Annexe 1

### Sujets évoqués par les contributions

## 1 – Erreurs matérielles

Plusieurs erreurs matérielles ont été relevées notamment par la mairie de Pompignac (1a à 1l).

### 1a

*Corrections à apporter à la Notice explicative » :*

*p. 9 Remplacer "paysage remarquable" par "paysage à préserver" / "mieux intégrer le logement social" par "mixité sociale"*

*p.11 Modifier le titre "Repérage des paysages" par "Bâtis à préserver"*

*p.29 Remplacer "Mise en place d'un coefficient de pleine terre" par "pourcentage"*

*p.80 Mettre à jour la liste en fonction de modification ci-dessus.*

### 1b, 13e, 13h

*Corrections à apporter au Plan de zonage :*

*Enlever sur la carte les emplacements réservés ER 14, ER 15, ER 35, ER 36, ER 43*

*Corriger les erreurs matérielles sur les parcelles ZE 199-200-201-202 qui se situe en zone Uc2 et le fond de la parcelle avec des constructions existantes se retrouvent en zone naturelle*

*Corriger les erreurs matérielles de l'OAP le Clouet matérialisé par un trait rouge et noir en limite du lotissement la Clairière de Lauduc.*

### 1j

*Supprimer ER 35 acquisition en cours, ER 36 dans la cadre du Plan vélo, ER 41 et ER43*

### 1c à 1f

*Corrections à apporter au Règlement modifié :*

*A rajouter*

*p.28 "changement de destination" soit "pour toute opération et changement de destination, au moins 50% de l'opération devra être dédiée à une offre de mixité sociale"*

*p. 35, 42, 52 dans l'article 7 "les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4m minimum de la limite séparative. Les piscines doivent être implantées dans un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative."*

*p.36, 43, 75 dans l'article 11 "le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin, des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux qui doivent être déposées en mairie.*

*A supprimer*

*p.29 "sur une même unité foncière, un seul accès est autorisé tous les 20 mètres. Toutefois des accès supplémentaires pourront être admis au regard de l'importance ou la configuration particulière d'une opération de construction"*

*p.96/97 les schémas qui ne correspondent plus au Règlement écrit*

*A préciser*

*p. 99 dans la définition d'emprise au sol "les piscines enterrées sont incluses dans l'emprise au sol"*

### 1g à 1k, 13d

*Corrections à apporter à la liste modifiée des emplacements réservés :*

*ER16 remplacé "route de Touty" par "route de La poste"*

*ER 19 s'arrêter à Castaing car l'ER5 a été supprimé*

*Supprimer ER 35 acquisition en cours, ER 36 dans la cadre du Plan vélo, ER 41 et ER43*

*Suite aux échanges avec la DREAL, suppression de l'ER41*

**1k**

*Suite aux échanges avec la DREAL, suppression du reclassement de la zone Aum en zone Uy.*

**Le maître d'ouvrage prévoit-il de prendre en compte l'ensemble de ces observations avant la prise de décision notamment l'actualisation des schémas pour être en correspondance avec le règlement écrit ?**

**5a, 13r, 16**

*Demande à ce que le linéaire L 9 soit représenté comme un linéaire sur l'ensemble des documents et sur l'emprise exacte à savoir sur le domaine public car :*

*\* sur le plan de zonage il est représenté par un périmètre de protection et non par une protection linéaire*

*\* il ne se situe pas sur les parcelles privées ZD 121, 212, 209, 210, 213 mais sur le domaine public.*

**Une concordance des données peut-elle être envisagée ?**

**13d**

*Mention faite dans la Notice explicative, p.85 au "3. Conséquences sur les surfaces de zone" d'un Plan Local Intercommunal de 2021 qui n'a jamais existé et p.85 du Plu approuvé le "22 juillet 2023" or il s'agit du 22 juillet 2013.*

**Est-il envisagé de supprimer du document les références à un plan local intercommunal ?**

**13r**

*Contradiction entre l'Atlas patrimonial, le plan de zonage et le Règlement écrit pour certaines protections au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :*

*\* L 6 : absence sur l'Atlas mais présente en tant que périmètre surfacique sur le zonage*

*\* L 5 et L 7 : absence sur l'Atlas mais présente en tant que périmètre surfacique sur le zonage*

*\* B 5 / B 6 / B 8 : protection ponctuelle sur le plan de zonage, protection de périmètre surfacique sur le Règlement. Pour B 8, le chemin de Bon Ange n'a rien de patrimonial à protéger. Modifier le Règlement pour confirmer la protection ponctuelle.*

**Une concordance des données peut-elle être envisagée ?**

## 2 – Dossier d'enquête

**13a à 13c**

*Absence de mention de la révision allégée du PLU de juin 2018 dans le préambule de la Notice explicative et absence de mise à disposition du public du dossier correspondant.*

*(...)*

*Les 3 transformations induites par la Révision allégée de 2018 se trouvent reproduites sur le Règlement graphique de la Modification n°1 comme si elles étaient créées par cette modification sans explication, sans motivation. Or une modification n'a pas la possibilité légale de déclasser un EBC. La suppression de l'ER 3 remplacé par un ER 3 10 fois plus grand n'est ni expliquée, ni motivée. De plus, ce 2ème ER 3 aurait dû être supprimé, la commune s'étant rendu propriétaire des terrains correspondants (...). Ces irrégularités rendent illégale la Modification n°1 du PLU de Pompignac.*

**La consultation du dossier d'enquête publique était-elle possible sur le site internet de la mairie durant toute la durée de l'enquête prévue ?**

**13f**

*L'absence du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le dossier de l'enquête publique nuit à l'information du public. Une modification de PLU ne peut modifier les orientations du PADD. Sa présence aurait permis au public de vérifier cette affirmation.*

*Le site de la mairie ne permet pas de compenser ce manque d'informations car on y lit "Enquête publique : Aucune enquête publique n'est en [en] cours pour le moment."*

<https://www.pompignac.fr/index.php/vie-pratique-enquete-publique-revision-du-plu>

**Un complément d'information est demandé à la mairie de Pompignac.**

**13g**

*Aucune information, notamment dans la Notice explicative, n'est fournie quant à la suppression ou à la création des ER. Seul la liste y est présentée.*

*D'ailleurs, l'observation de la liste des ER placée à 2 endroits sur le plan de zonage de 2013 comporte 39 ER alors que celle de la modification en comporte 45. Il y a donc création de nouveaux ER sans raison, justification ou motivation*

*Le défaut d'information, l'absence de documents indispensables, les documents erronés, les fausses données nuisent incontestablement à l'information du public et rendent irrégulière l'enquête publique et la Modification elle-même.*

**Le maître d'ouvrage peut-il apporter des informations complémentaires sur ces différents points ?**

**13o**

*La réduction de 23,31ha de la zone Agricole (qui passe en zone Naturelle) est contraire à la procédure d'une Modification selon l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme.*

**Un complément d'information est demandé à la mairie de Pompignac.**

**13u, 13z**

*Contradiction du lexique communal proposé avec le lexique national d'urbanisme prévu par le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 et parfois confusions ou définitions incomplètes. [...]*

**13u, 13z**

*\* Annexe : "L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale". Or dans le lexique national les locaux accessoires sont des extensions du bâtiment principal et non pas des annexes. Il est affirmé que l'annexe est séparée matériellement de la construction principale alors que le lexique national indique qu'"elle peut être accolée ou non à la construction principale"*

**13u**

*\* Construction existante : définition inexacte car incomplète par rapport au lexique nationale ce qui pourrait entraîner de nombreux contentieux*

*\* Emprise au sol : le lexique communal est successivement moins explicite et plus explicite que le lexique national sans que l'on sache dans quel loi ou dans quel règlement il serait allé puiser les dispenses sur les constructions de moins de 60cm de hauteur, sur les rampes d'accès pour handicapés, ... En cas d'inventions propre au lexique communal elles ne sont pas opposables et la définition devient impraticable.*

*\* Construction nouvelle ou Extension : à quoi renvoie "sa surface totale" ? dialogue avec le lecteur : "votre terrain", "votre habitation" et indique que pour une extension il s'agit "de créer un nouvel espace en communication directes avec les constructions existantes". Définition floue et incomplète par rapport au lexique national*

*Une autre définition de l'Extension est proposée plus bas bardée de jurisprudences brutes qui n'ont pas leur place dans un lexique.*

\* *Emprise publique : tout est mélangé. Lexique national, les emprises publiques "ne relèvent pas de la notion de voie" / Lexique communal "ces voies sont ouvertes à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés" et que "ces voies doivent être ouvertes à la circulation". Confusion qui se poursuit en précisant que ces voies "regroupent tous les types de voies quel que soit le statut (publiques ou privées) et que "les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public (qui ne relèvent pas de la notion de voie) telles que les voies ferrées et les tramway, ...". On y apprend que les voies ferrées sont ouvertes au public.*

**Quels précisions et/ou compléments d'information peut apporter le maître d'ouvrage sur cette observation qui regroupe plusieurs définitions du lexique communal ?**

### 13v

\* *Espaces libres : "il s'agit des espaces non bâtis. ...". Cela est contraire à la loi, exprimé par le CU et aux jurisprudences du Conseil d'Etat et des Cours Administratives d'Appel, Conseil d'Etat n° 401043 du 21/02/2018. Réponse le Ministère de l'Egalité, des Territoires et du Logement publié le 20/09/2012 au Journal Officiel p.2050 : les constructions enterrées ne constituent pas d'emprise au sol.*

*Le CU prévoit que "Le règlement peut : 1° imposer [...] que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière." que ces espaces peuvent être "construits ou non". Ainsi un espace éco-aménageable placé sur un bâtiment enterré constituera de l'espace libre.*

*Il faut modifier la définition des espaces libres, de même que l'article 13 du Règlement.*

**Quelle réponse peut-elle être apportée à cette observation ?**

## 3 – Emplacement Réservé

### 5b, 13p, 16

*L'ER 40 et l'ER42 sont créés pour la création de cheminements doux en zone Agricole sans explication, avec l'absence de mention de sa largeur, de relation avec le viaire doux de la commune, de la ceinture verte ou de liaisons inter-villages. Leur création réduit la zone agricole ce qui ne peut être fait lors d'une modification de PLU selon l'article L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.*

### 10a, 13h, 15a, 15b

*Cette Modification n°1 supprime certains (...) ER concernant principalement les liaisons inter-villages sans raison ni explication données dans la Notice.*

\* *ER 5 : maillon important de la 1ère ceinture verte. A-t-il été acquis par la commune ?*

\* *ER 28 : liaison inter-village Pompignac/Yvrac/Montussan, supprimé sans explication si ce n'est favoriser les opérations immobilières en cours.*

\* *ER 31 : permet de rejoindre l'ER 28. Suppression sans justification ni motivation*

*Suppression des ER 5, 28 et 31 porte atteinte au maillage viaire des cheminements doux et donc sont contraire au PADD, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une Modification (mais d'une Révision) ce qui la rend illégale.*

### 13i

*La suppression de l'ER 25 (...) est contraire aux thèmes 1, 3 et 7 (...). Ce qui ne peut se faire lors d'une Modification*

**La mairie de Pompignac peut-elle compléter les informations concernant la création ou la suppression des emplacements réservés évoqués par ces observations ?**



## 4 – Zonage

Plusieurs demandes pour rendre constructible un terrain ont été faites, certaines en lien avec la suppression du zonage A3 et N3 et d'autres sans lien avec la Modification.

**2**

*Demande de rendre constructible les terrains cadastrés section ZB 321, 322 et 320p sur l'alignement des terrains constructibles du chemin des Daims*

**3, 11, 17**

*Demande de reclassement des parcelles 33330 000 ZC 10 en A3c ou en UD1 lors de la révision du PLU afin de la rendre constructible*

**4**

*Demande de reclassement des parcelles ZA 170-175-177 de A3 en A2 dont la définition correspond plus au domaine : "une qualité architecturale et patrimoniale remarquable en secteur agricole"*

**6**

*Demande de confirmation qu'une construction d'une habitation sur la parcelle ZE 20b et qu'une transformation d'un garage en habitation avec agrandissement sur la parcelle ZE 85 restent possible comme le précise le document d'urbanisme en date du 2 octobre 2015 prorogé le 8 février 2024 malgré la suppression du zonage N3c de ces 2 parcelles*

**7**

*Concernant Malard, la vigne n'étant plus une culture possible, pourquoi laisser cette zone en agricole ?*

**14**

*Demande de reclassement des parcelles ZL 55, ZL 47 et ZL 324 situées au 17-19 chemin saint Paul de la zone Agricole à une zone constructible*

**18a**

*Les parcelles ZL 241 à 244, 199 à 202, 203, 393 et 395 situées sur une bande où des pavillons sont construits, sont classées sur le PLU actuel en zone A3 (...). Etant donné l'impossibilité de conserver la sous-zone A3 et la nature de cette bande de pavillons, il conviendrait de reclasser cette zone en Ud1 (...) ou Ud1\*.*

**18b, 18c**

*Demande de reclassement des parcelles ZL 510, ZL 517 et 518 (actuellement en A) en Au dans le but de poursuivre une urbanisation maîtrisée*

**18d**

*Le classement B4 (...) devrait être dans la sous-zone A2 qui regroupe les entités bâties de qualité architecturale et patrimoniale remarquables en secteur agricole.*

**Quelles réponses la mairie de Pompignac peut-elle apporter à ces différentes demandes ?**

**10f**

*La zone A3c étant proclamée non conforme par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 30 juin 2015, les habitations construites sur ces zones sont-elles considérées conformes ?*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apporter ?**

**12a, 12b**

*Pourquoi l'ASL du Domaine de Manial est située en zone N2 permettant le changement de destination dans un secteur N qui ne le permet ?*

*Pourquoi cette parcelle est la seule sur la commune de Pompignac à bénéficier du zonage N2 ?*

**12c**

*En cas de maintien de la zone N2, il faudrait préciser, dans l'article 2, pour le changement de destination :*

*\* que la surface de plancher est entendues hors granges, garages et dépendances diverses (comme cela a été fait pour l'agrandissement)*

*\* limiter la surface de plancher pour le changement de destination à m<sup>2</sup> par exemple*

*\* supprimer les activités hotellières et de loisirs (trop vague)*

*\* préciser que les activités artisanales soient compatibles avec le caractère équestre du secteur*

*\* préciser que ces activités ne doivent pas altérer la valeur architecturale du bien*

#### **12d**

*Interdire dans l'article 1 de la zone N2 la division des constructions existantes*

**Une information complémentaire est-elle possible ?**

#### **13m**

*La Modification prévoit d'interdire la construction d'entrepôts dans toute la zone urbaine (sauf en Uy). Or les bâtiments pour le commerce, le service, les activités artisanales ont besoin de lieux de stockage/d'entrepôts. Nouvelle réduction de la constructibilité contraire aux thèmes 2 et 6 du PADD.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**

#### **13aa**

*Le paragraphe de l'article 7 de la zone AU concernant le recul par rapport aux cours d'eau permanents ou intermittents peut être supprimé du fait qu'aucun cours d'eau n'est présent sur cette zone.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**

#### **18e** Concernant la métairie de Landeron

*Les nouvelles règles introduites dans la zone A 2 apparaissent trop restrictives pour permettre une véritable réhabilitation du patrimoine remarquable. (...)*

*L'article 2 restreint à 1 seul logement donc un seul propriétaire dans une maison de plusieurs centaines de m<sup>2</sup> ce qui ne correspond pas au mode de vie et habitat actuels. L'article 3 prévoit des dispositions pour des opérations de plusieurs logements ce qui est en contradiction avec l'article 2. Dans l'article 9 la précision "sans création de logement supplémentaire" semble aller à l'encontre d'un projet de réhabilitation.*

*Il est nécessaire d'adapter les documents d'urbanisme afin de permettre une mutation en phase avec les objectifs urbains et environnementaux définis.*

**Des informations complémentaires peuvent-elles être apportées par la mairie de Pompignac ?**

## 5 – Habitat

### 5a/ Emprise au sol

#### **8a**

*Concernant l'article 2 des zones urbaines et la production des logements sociaux*

*L'obligation de produire un logement social à partir de 2 logements libres ou 2 lots créés sur une même unité foncière, soit 50% du programme. Ce taux est identique aux taux appliqués pour les grosses opérations supérieures à 9 logements où la péréquation financière permet d'absorber le coût du logement social. Si l'opération totalise 8 logements, 2 logements sociaux sont demandés. Le quota descend à 25%. Le principe de progressivité de la règle n'est pas respecté. Cette disposition paraît*

*abusive car elle lèse principalement les particuliers. Après consultation des principaux offices d'HLM locaux, aucun d'eux n'est prêt à acheter en VEFA ou bien contractualiser avec un particulier pour un seul logement isolé.*

*\* Abroger l'obligation de produire 50% de logements sociaux à partir de 2 logements libres ou 2 lots créés sur une même unité foncière. (...)*

*\* Conserver l'obligation de 2 logements sociaux pour les opérations entre 3 et 8 logements*

*\* Augmenter le taux de production des logements sociaux pour les projets de plus de 9 logements de 50 à 60% (...)*

*\* Identifier des terrains stratégiquement positionnés au plus près des équipements publics pour y apposer des servitudes de mixité sociale à des taux compris entre 80 et 100%.*

**Quelles sont les réponses de la mairie de Pompignac face à ces différentes propositions ?**

### **8b**

*Concernant l'article 13 des zones urbaines "espaces libres et plantations à réaliser"*

*Augmentation de 20% des espaces libres et plantations (EPT) dont 80% doivent être d'un seul tenant pour les zones Ub, Uc1/2/3/4 et Ud1/2. Cela conduit à surdimensionner les terrains à construire (...) et entraînerait un surcoût (...).*

*D'autant que les sols affleurants de Pompignac sont principalement composés d'argile ce qui conduit bien souvent à les imperméabiliser.*

*\* Limiter à 10% l'espace libre en pleine terre ou proposer un abatement des surfaces libres (exemple 50%) imperméabilisées*

*\* Encourager l'usage des dispositifs de récupération des eaux de pluie et de régulation des rejets avec surdimensionnement en cas de surfaces perméables dépassant par exemple 50m<sup>2</sup> de surface*

*\* Compenser la minéralisation consécutive des espaces perméables par une plus forte végétalisation du terrain et la plantation d'arbres de haute tige en plus grand nombre*

### **9**

*Concernant la zone Z 222 classée Ud1, la limite de 20% de surface imperméable est vraiment très contraignante.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac a-t-elle apportée à cette observation et aux propositions faites ?**

### **13k**

*En secteur Ua, diminution de l'emprise au sol des constructions, au-delà de la bande des 15m, de 50% à 25% et augmentation de l'espace libre de 30% à 75% soit la totalité du terrain restant après emprise au sol. Il ne reste plus aucune place pour les stationnements et dessertes de voirie, ce qui rend les terrains strictement inconstructibles. Le Règlement indiquant que "les zones de voirie et de stationnement ne sont pas incluses dans les espaces libres et les plantations". La capacité à construire au-delà de la bande des 15m est diminuée de moitié ce qui est contraire aux orientations du PADD dans ce secteur.*

### **13l**

*Les Disposition générales du PLU précisent que la surface restante de l'unité foncière après addition de l'emprise au sol de l'article 9 et des espaces libres et plantations de l'article 13 correspond à celle attribuée aux dessertes et stationnements. Or il est aisé de constater que la corrélation à 3 valeurs n'existe plus car il ne reste aucune surface pour les dessertes et stationnements rendant inconstructibles la quasi-totalité des secteurs urbains. Il faudrait rétablir les 20% nécessaires aux dessertes et stationnements.*

### **13w**

*Il n'y a aucune possibilité de satisfaire l'article 12 qui augmente de façon considérable les places de*

stationnement.

### 13x

*Nécessaire de rétablir l'article 9 actuel concernant l'emprise au sol en précisant que cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24/03/2014 puis restitué par l'article R 151-39 du CU, applicable à partir du 01/01/2016 et rétablir la constructibilité du secteur Ua en accord avec le PADD.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée en s'appuyant sur le PADD ?**

### 13n

*En zone Aum, destinée à recevoir des entreprises et éventuellement des habitations, l'espace libre pour les constructions professionnelles passe de 10% à 50%. Cette nouvelle disposition est contraire aux thèmes 2 et 6 du PADD, cette modification de l'article 13 doit être supprimée.*

**Tenant compte des dispositions du PADD, quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**

## 5b/ Bande d'accès

### 8c

*Une bande d'accès permet de desservir un terrain non accessible directement depuis le domaine public soit derrière un premier rang foncier bâti. Cette bande d'accès est généralement comprise entre 20 et 25m. Le passage de 75m à 10m de long reviendrait à interdire tout détachement foncier de second rang, dispositif contredisant la loi ALUR.*

*\* Interdire la desserte de tout nouveau terrain au-delà du second rang*

*\* Proposer de dimensionner les bandes d'accès avec une longueur maximale de 25m à 30m.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée sur ces propositions ?**

### 10b

*Au-delà de 10m, une bande d'accès en impasse est-elle illimitée ou peut-elle dépasser les 60m de caractéristiques de la voie en impasse ?*

*Est-ce valable pour 2 logements ?*

### 10c

*Concernant la largeur des accès, il faudrait rajouter une contrainte supplémentaire comme une largeur supérieure à 4m afin d'empêcher les gros projets qui ne sont plus en impasse c'est-à-dire comportant 2 accès, une entrée et une sortie.*

### 10d

*Pourquoi ne pas mettre 10m d'emprise d'une voie nouvelle (courant dans les communes avoisinantes) au lieu de 8m dans le cas de voie à 2 sens de circulation ou 5,40m dans le cas de voie à sens unique de circulation afin d'empêcher de gros projets ?*

### 10e

*Concernant les voies en impasse il faudrait préciser que la constructibilité de l'aire de retournement est incluse dans la bande d'accès et non en supplément.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée sur ces propositions ?**

## 5c/ Règles

### 13j

*Les thèmes 1 et 2 du PADD propose notamment de densifier le centre et le bourg. Or cette*

*modification entend réduire drastiquement la capacité à construire (...) passant dans la zone urbaine de 507 à 289 logements. Cette réduction de constructibilité de 50% entrainera le classement en constructible des zones agricoles et naturelles, un étalement urbain et une constructibilité par lotissement en nappe (...). Les orientations du PADD sont changées ce qui est contraire à une modification et qui rend cette procédure illégale.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée à cette observation mentionnant le respect du PADD ?**

### 13y

*La suppression du paragraphe E des Dispositions Générales justifié par le fait que "la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique est mesurée entre l'alignement et le nu du mur" ne se trouve nulle part, ni dans les articles du PLU, ni dans les textes législatifs ou règlementaires. Cela supprime également les emmarchements et les clôtures sans justification. Les clôtures se trouveraient à 4 ou 5 m selon les secteurs de la limite alors qu'une clôture doit se trouver à la limite d'une propriété pour la séparer du domaine public. Rien ne justifie la suppression de l'exception concernant les poteaux pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution. Ce qui nuirait gravement aux services publics.*

*Il faut rétablir dans son intégralité le paragraphe E des Dispositions générales.*

**Quel complément d'information la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**

### 13z

*La réglementation des annexes se retrouvent dans 4 endroits : Dispositions générales, articles 7, 8 et annexes du Règlement.*

*\* Définition proposée dans les Dispositions Générales (...), curieux de voir les piscines dans les annexes alors que la jurisprudence constante classe les piscines découvertes (...) dans les extensions des habitations principales (sous certaines conditions).*

*\* L'article 6 indique que les annexes doivent être implantées selon un recul de 10m par rapport à l'alignement ce qui, dans la plupart des cas, est impossible à respecter. Cela va dans le sens de la réduction de la constructibilité*

*La mention concernant les annexes est donc à supprimer et l'article 6 actuel doit être maintenu avec toutefois la conservation de l'ajout "Sauf dispositions différentes portées sur le règlement graphique"*

*\* L'article 7 supprime toutes les prescriptions concernant les annexes situées en limites séparatives et impose une construction à 0 ou 4m.*

*Pourquoi pas à 1m ? Pourquoi la suppression d'un retrait minime évitant l'évacuation de la gouttière sur la propriété voisine ?*

*Les piscines devraient avoir un paragraphe spécifique (qui ne soit pas celui des annexes)*

*\* Les prescriptions supprimées de l'article 7 se retrouvent dans les croquis explicatifs des annexes au Règlement ce qui entraine une contradiction.*

*\* L'article 8 modifie la hauteur à l'égout de toiture passant de 2,80m à 2,50m. Or 2,80m permettait le stationnement de fourgons dont la hauteur est généralement de 2,60m ou de camping-car dont la hauteur est encore plus élevée.*

*Il faut préciser que la hauteur de 3,50m au faitage ne s'applique pas sur la limite séparative sauf en cas de construction conjointe avec un voisin mitoyen.*

*Cet article limite les annexes à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ce qui interdit de construire un garage pour 2 véhicules dont la place nécessaire est de 26m<sup>2</sup> (taille minimale) ou 36m<sup>2</sup> (taille confortable), plus pour des places PMR. Alors même qu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation. Seules possibilités : un bâtiment ne créant que de l'emprise au sol (carport, auvent...) soit se garer à*

*l'extérieur.*

*En rétablissant la longueur maximale de l'annexe sur la limite séparative de 10m, la mention d'un maximum d'emprise au sol n'a pas de raison d'être. Sa suppression peut entraîner des abus comme une construction d'une faible largeur sur toute la longueur de la limite séparative créant un effet de muraille.*

*Pour la satisfaction, l'agrément et le confort de l'usager, motivations de la Modification n°1, il est indispensable de maintenir la rédaction du PLU actuel concernant les annexes sur toutes les zones du PLU.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée concernant ces observations qui feraient apparaître des contradictions au sujet de l'annexe ?**

## 6 – Protection

### 10g

*Souhait de faire classer les arbres les plus anciens situés sur la parcelle ZA 98.*

**La mairie de Pompignac envisage-t-elle de classer des arbres (arbres isolés, Espaces boisés classés) ?**

### 13q

*Certains périmètres de protection (B1, B11, B12) empiètent sur la zone agricole au-delà de l'emprise des bâtiments à protéger. Au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (CU) toute occupation et toute utilisation du sol est interdite dans les périmètres protégés, cela exclut l'activité agricole. Une réduction de la zone agricole ne peut se faire dans le cadre d'une modification, ces périmètres de protection doivent être ramenés à l'emprise exacte des bâtiments.*

### 13s

*\* B 2/B 11/B 12 : protection en périmètre surfacique comprenant un secteur A2 où le Règlement autorise les constructions et une partie de la zone A, zone qui autorise à construire pour les besoins de l'exploitation. Or la protection interdit toute occupation et utilisation du sol.*

*\* B 1 : secteur A 2 avec une partie du secteur Ud1 constructible que la protection rend inconstructible.*

*\* B 7 : selon le Règlement " un porche, pigeonnier, pin parasol" alors que le plan de zonage indique une vaste surface en secteur Uc1 et sur le parc communal seulement engazonné où il n'y a aucun arbre à protéger. Uc1 permet une emprise au sol de 30%, interdit avec la protection.*

*Il faut appliquer une protection ponctuelle uniquement pour les bâtiments à protéger.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée concernant les protections mentionnées et l'usage du sol associé ?**

### 13t

*B 9 : Erreur d'appréciation manifeste au sujet d'une propriété communale qui n'a pas besoin d'une protection patrimoniale qui s'applique aux propriétés privées. La protection signifie que toute utilisation ou usage du sol est strictement interdit ce qui stopperait tous les projets concernant ce domaine (...). Il faut supprimer le périmètre de protection B 9.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?**



## Annexe 2

### Questions de la commissaire enquêtrice

Est-il envisagé que la carte associée à l'atlas patrimonial p.12 de la Notice explicative soit intégrée dans un document opposable présenté à la décision ?

Concernant la zone N2, les dispositions soulignent qu'il ne faut « pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ». Est-il envisagé de compléter ces dispositions par la valeur patrimoniale ?

## Analyse des observations

N°	Personne	Observations
1	Mairie de Pompignac	Correction à apporter :
1a	Mairie de Pompignac	* à "La notice explicative" p. 9 Remplacer "paysage remarquable" par "paysage à préserver" / "mieux intégrer le logement social" par "mixité sociale" p.11 Modifier le titre "Repérage des paysages" par "Bâtis à préserver" p.29 Remplacer "Mise en place d'un coefficient de pleine terre" par "pourcentage" p.80 Mettre à jour la liste en fonction de modification ci-dessus
1b	Mairie de Pompignac	* au Plan de zonage modifié Enlever sur la carte les emplacements réservés ER 14, ER 15, ER 35, ER 36, ER 43 Corriger les erreurs matérielles sur les parcelles ZE 199-200-201-202 qui se situe en zone Uc2 et le fond de la parcelle avec des constructions existantes se retrouvent en zone naturelle Corriger les erreurs matérielles de l'OAP le Clouet matérialisé par un trait rouge et noir en limite du lotissement la Clairière de Lauduc
1c	Mairie de Pompignac	* au Règlement écrit modifié A rajouter p.28 "changement de destination" soit "pour toute opération et changement de destination, au moins 50% de l'opération devra être dédiée à une offre de mixité sociale" p. 35, 42, 52 dans l'article 7 "les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4m minimum de la limite séparative. Les piscines doivent être implantées dans un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative." p.36, 43, 75 dans l'article 11 "le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin, des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux qui doivent être déposées en mairie.

1d	Mairie de Pompignac	A supprimer p.29 "sur une même unité foncière, un seul accès est autorisé tous les 20 mètres. Toutefois des accès supplémentaires pourront être admis au regard de l'importance ou la configuration particulière d'une opération de construction"
1e	Mairie de Pompignac	A enlever p.96/97 les schémas qui ne correspondent plus au Règlement écrit
1f	Mairie de Pompignac	A préciser p. 99 dans la définition d'emprise au sol "les piscines enterrées sont incluses dans l'emprise au sol"
1g	Mairie de Pompignac	* à la Liste modifiée des Emplacements réservés
1h	Mairie de Pompignac	ER16 remplacé "route de Touty" par "route de La poste"
1i	Mairie de Pompignac	ER 19 s'arrêter à Castaing car l'ER5 a été supprimé
1j	Mairie de Pompignac	Supprimer ER 35 acquisition en cours, ER 36 dans la cadre du Plan vélo, ER 41, ER43 Modification à reporter également sur la carte graphique
1k	Mairie de Pompignac	Souhait de rajouter le Schéma directeur des eaux pluviales
1l	Mairie de Pompignac	Suite aux échanges avec la DREAL, suppression du reclassement de la zone Aum en zone Uy et de l'ER41
2	Mme Siracosa Marion	Demande de rendre constructible les terrains cadastrés section ZB 321, 322 et 320p sur l'alignement des terrains constructibles du chemin des Daims
3	Mme Pérès	Demande de reclassement des parcelles 33330 000 ZC 10 actuellement en A3 en A3c afin de la rendre constructible
4	Mrs Dejean	Demande de reclassement des parcelles ZA 170-175-177 de A3 en A2 dont la définition correspond plus au domaine : "une qualité architecturale et patrimoniale remarquable en secteur agricole"
5a	Mme Havva M. et Mme Lopez M. et Mme Diot M. et Mme Rodrigues	Demande à ce que le linéaire L 9 soit représenté comme un linéaire sur l'ensemble des documents et sur l'emprise exacte à savoir sur le domaine public car : * sur le plan de zonage il est représenté par un périmètre de protection et non par une protection linéaire * il ne se situe pas sur les parcelles privées ZD 121, 212, 209, 210, 213 mais sur le domaine public

5b	Mme Havva M. et Mme Lopez M. et Mme Diot M. et Mme Rodrigues	<p>Demande la suppression de l'ER40</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* aucune information sur sa largeur</li> <li>* situé sur la parcelle ZD 214, terrain agricole, dont l'activité agricole ne pourra plus être pratiquée sur la surface de ce chemin. Cela diminue la surface agricole, ce qui ne peut être fait lors d'une modification de PLU selon l'article L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme</li> </ul>
6	M. et Mme LASBASSES	<p>Demande de confirmation qu'une construction d'une habitation sur la parcelle ZE 20b et qu'une transformation d'un garage en habitation avec agrandissement sur la parcelle ZE 85 restent possible comme le précise le document d'urbanisme en date du 2 octobre 2015 prorogé le 8 février 2024 malgré la suppression du zonage N3c de ces 2 parcelles</p>
7	M. Reignier	<p>Concernant Malard, la vigne n'étant plus une culture possible, pourquoi laisser cette zone en agricole ?</p>
8a	M. Branco	<p>Concernant l'article 2 des zones urbaines et la production des logements sociaux</p> <p>L'obligation de produire un logement social à partir de 2 logements libres ou 2 lots créés sur une même unité foncière, soit 50% du programme. Ce taux est identique aux taux appliqués pour les grosses opérations supérieures à 9 logements où la péréquation financière permet d'absorber le coût du logement social. Si l'opération totalise 8 logements, 2 logements sociaux sont demandés. Le quota descend à 25%. Le principe de progressivité de la règle n'est pas respecté. Cette disposition paraît abusive car elle lèse principalement les particuliers. Après consultation des principaux offices d'HLM locaux, aucun d'eux n'est prêt à acheter en VEFA ou bien contractualiser avec un particulier pour un seul logement isolé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Abroger l'obligation de produire 50% de logements sociaux à partir de 2 logements libres ou 2 lots créés sur une même unité foncière. Obligation qui lèse principalement les particuliers et qui n'intéresserait aucun des principaux offices d'HLM locaux que ce soit en VEFA ou en contractualisant avec un particulier</li> <li>* Conserver l'obligation de 2 logements sociaux pour les opérations entre 3 et 8 logements</li> <li>* Augmenter le taux de production des logements sociaux pour les projets de plus de 9 logements de 50 à 60%, étant plus apte à produire de la mixité sociale d'un point de vue économique et opérationnel</li> <li>* Identifier des terrains stratégiquement positionnés au plus près des équipements publics pour y apposer des servitudes de mixité sociale à des taux compris entre 80 et 100%. Stratégie la plus efficace qui ouvre des coopérations intéressantes avec les organismes HLM.</li> </ul>

8b	M. Branco	<p>Concernant l'article 13 des zones urbaines "espaces libres et plantations à réaliser"</p> <p>Augmentation de 20% des espaces libres et plantations (EPT) dont 80% doivent être d'un seul tenant pour les zones Ub, Uc1/2/3/4 et Ud1/2. Cela conduit à surdimensionner les terrains à construire. Pour exemple en comparaison aujourd'hui il est possible en zone Uc sur un terrain de 650m<sup>2</sup> une construction avec garage de 163m<sup>2</sup>. Avec la modification, la construction se réduirait, pour une même surface de terrain, à 73m<sup>2</sup> déduisant 50m<sup>2</sup> pour 2 places de stationnement et 40/60m<sup>2</sup> pour l'allée, place de midi comprise. Avec la modification, pour une construction d'environ 160m<sup>2</sup> il faudrait construire à étage (non adapté aux seniors et jeunes enfants) ou agrandir le terrain ce qui entrainerait un surcoût de 30 000€</p> <p>D'autant que les sols affleurants de Pompignac sont principalement composés d'argile ce qui conduit bien souvent à les imperméabiliser.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Limiter à 10% l'espace libre en pleine terre ou proposer un abattement des surfaces libres (exemple 50%) imperméabilisées</li> <li>* Encourager l'usage des dispositifs de récupération des eaux de pluie et de régulation des rejets avec surdimensionnement en cas de surfaces perméables dépassant par exemple 50m<sup>2</sup> de surface</li> <li>* Compenser la minéralisation consécutive des espaces perméables par une plus forte végétalisation du terrain et la plantation d'arbres de haute tige en plus grand nombre</li> </ul>
8c	M. Branco	<p>Concernant la modification des bandes d'accès en zone urbaine</p> <p>Une bande d'accès permet de desservir un terrain non accessible directement depuis le domaine public soit derrière un premier rang foncier bâti. Cette bande d'accès est généralement comprise entre 20 et 25m. Le passage de 75m à 10m de long reviendrait à interdire tout détachement foncier de second rang, dispositif contredisant la loi ALUR.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Interdire la desserte de tout nouveau terrain au-delà du second rang</li> <li>* Proposer de dimensionner les bandes d'accès avec une longueur maximale de 25m à 30m</li> </ul>
9	M. Cantillac	<p>Concernant la zone Z 222 classée Ud1, la limite de 20% de surface imperméable est vraiment très contraignante dans le cas d'une maison avec piscine sur un terrain de 1000m<sup>2</sup> dont 200m<sup>2</sup> est imperméable.</p>
10a	Mme Bernard	<p>Pourquoi les ER 28 et 31 sont-ils supprimés ?</p>

10b	Mme Bernard	Au-delà de 10m, une bande d'accès en impasse est-elle illimitée ou peut-elle dépasser les 60m de caractéristiques de la voie en impasse ? Est-ce valable pour 2 logements ?
10c	Mme Bernard	Concernant la largeur des accès, il faudrait rajouter une contrainte supplémentaire comme une largeur supérieure à 4m afin d'empêcher les gros projets qui ne sont plus en impasse c'est-à-dire comportant 2 accès, une entrée et une sortie
10d	Mme Bernard	Pourquoi ne pas mettre 10m d'emprise d'une voie nouvelle (courant dans les communes avoisinantes) au lieu de 8m dans le cas de voie à 2 sens de circulation ou 5,40m dans le cas de voie à sens unique de circulation afin d'empêcher de gros projets ?
10e	Mme Bernard	Concernant les voies en impasse il faudrait préciser que la constructibilité de l'aire de retournement est incluse dans la bande d'accès et non en supplément
10f	Mme Bernard	La zone A3c étant proclamée non conforme par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 30 juin 2015, les habitations construites sur ces zones sont-elles considérées conformes ?
10g	Mme Bernard	Souhait de faire classer les arbres les plus anciens situés sur la parcelle ZA 98
11	Mme Pérès	Demande de reclassement des parcelles 33330 000 ZC 10 actuellement en A3 en A3c afin de la rendre constructible
12a	Mme Bernardin	Pourquoi l'ASL du Domaine de Manial est située en zone N2 permettant le changement de destination dans un secteur N qui ne le permet ?
12b	Mme Bernardin	Pourquoi cette parcelle est la seule sur la commune de Pompignac à bénéficier du zonage N2 ?
12c	Mme Bernardin	En cas de maintien de la zone N2, il faudrait préciser, dans l'article 2, pour le changement de destination : <ul style="list-style-type: none"> <li>* que la surface de plancher est entendues hors granges, garages et dépendances diverses (comme cela a été fait pour l'agrandissement)</li> <li>* limiter la surface de plancher pour le changement de destination à m<sup>2</sup> par exemple</li> <li>* supprimer les activités hôtelières et de loisirs (trop vague)</li> <li>* préciser que les activités artisanales soient compatibles avec le caractère équestre du secteur</li> <li>* préciser que ces activités ne doivent pas altérer la valeur architecturale du bien</li> </ul>



12d	Mme Bernardin	Interdire dans l'article 1 de la zone N2 la division des constructions existantes
13a	Association Mieux vivre à Pompignac	Absence de mention de la révision allégée du PLU de juin 2018 dans le préambule de la notice explicative et absence de mise à disposition du public du dossier correspondant ayant des incidences sur les Espaces boisés classés (EBC), sur les ER et sur le Règlement graphique du PLU. Ce qui entraîne l'irrégularité de la présente enquête.
13b	Association Mieux vivre à Pompignac	La pièce graphique présente dans le Dossier d'enquête est celui de 2013, non actualisé par la révision allégée de 2018 qui réduit l'EBC du lieu-dit Le Bosquet, supprime et crée un nouvel ER3. Ainsi le dossier présente une irrégularité marquante
13c	Association Mieux vivre à Pompignac	Les 3 transformations induites par la Révision allégée de 2018 se trouvent reproduites sur le Règlement graphique de la Modification n°1 comme si elles étaient créées par cette modification sans explication, sans motivation. Or une modification n'a pas la possibilité légale de déclasser un EBC. La suppression de l'ER3 remplacé par un ER3 10 fois plus grand n'est ni expliquée, ni motivée. De plus, ce 2ème ER3 aurait dû être supprimé, la commune s'étant rendu propriétaire des terrains correspondants et ayant aménagé la zone Libellule mis en service en 2019. Ces irrégularités rendent illégale la Modification n°1 du PLU de Pompignac
13d	Association Mieux vivre à Pompignac	Mention de fausses informations à destination du public * dans la Notice explicative, p.85 au "3. Conséquences sur les surfaces de zone" d'un Plan Local Intercommunal de 2021 qui n'a jamais existé * dans la Notice explicative, p.85 Plu approuvé le "22 juillet 2023" or il s'agit du 22 juillet 2013 * concernant l'ER 16 indiqué comme route de Touty or il s'agit de la route de La Poste
13e	Association Mieux vivre à Pompignac	La création de l'ER 43 pour des jardins partagés relève de la fausse information et d'une méconnaissance du patrimoine de la commune déjà propriétaire de cette parcelle et y ayant déjà créé un cheminement doux
13f	Association Mieux vivre à Pompignac	L'absence du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le dossier de l'enquête publique nuit à l'information du public. Une modification de PLU ne peut modifier les orientations du PADD. Sa présence aurait permis au public de vérifier cette affirmation. Le site de la mairie ne permet pas de compenser ce manque d'informations car on y lit "Enquête publique : Aucune enquête publique n'est en [en] cours pour le moment." <a href="https://www.pompignac.fr/index.php/vie-pratique-enquete-publique-revision-du-plu">https://www.pompignac.fr/index.php/vie-pratique-enquete-publique-revision-du-plu</a>

13g	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>Aucune information, notamment dans la Notice explicative, n'est fournie quant à la suppression ou à la création des ER. Seul la liste y est présentée.</p> <p>D'ailleurs, l'observation de la liste des ER placée à 2 endroits sur le plan de zonage de 2013 comporte 39 ER alors que celle de la modification en comporte 45. Il y a donc création de nouveaux ER sans raison, justification ou motivation</p> <p>Le défaut d'information, l'absence de documents indispensables, les documents erronés, les fausses données nuisent incontestablement à l'information du public et rendent irrégulière l'enquête publique et la Modification elle-même.</p>
13h	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>Le thème 5 du PADD intitulé "Améliorer les déplacements" favorise les cheminements piétons (et équestre) pour des raisons écologiques et de bien-être. Le PLU de 2013 créait un certain nombre d'ER pour acquérir des terrains et aménager des circulations douces pour compléter la 1ère et la 2ème ceinture verte piétonne. Or cette Modification n°1 supprime certains de ces ER concernant principalement les liaisons inter-villages sans raison ni explication données dans la Notice.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* ER 5 : maillon important de la 1ère ceinture verte. A-t-il été acquis par la commune ?</li> <li>* ER 28 : liaison inter-village Pompignac/Yvrac/Montussan, supprimé sans explication si ce n'est favoriser les opérations immobilières en cours.</li> <li>* ER 31 : permet de rejoindre l'ER 28. Suppression sans justification ni motivation</li> </ul> <p>Suppression des ER 5, 28 et 31 porte atteinte au maillage viaire des cheminements doux et donc sont contraire au PADD, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une Modification (mais d'une Révision) ce qui la rend illégale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Si la création de l'ER 43 n'est pas une erreur, elle supprimerait un cheminement doux inter-village prôné par le PADD ce qui serait contraire à une Modification.</li> </ul>
13i	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>La suppression de l'ER 25 "extension du parc par adjonction d'un bois (2ème ceinture verte), qui montre l'abandon du projet de halte sportive, est contraire aux thèmes 1, 3 et 7 du PADD qui prévoit notamment la création ou l'extension des espaces publics. Ce qui ne peut se faire lors d'une Modification</p>

13j	Association Mieux vivre à Pompignac	Les thèmes 1 et 2 du PADD propose notamment de densifier le centre et le bourg. Or cette modification entend réduire drastiquement la capacité à construire notamment dans le centre et le bourg en affirmant dans la Notice explicative, entre autres, "maîtriser la densification", en diminuant l'emprise au sol, en augmentant les espaces libres, en réservant des espaces de pleine terre... Ce qui passerait d'un potentiel à construire dans la zone urbaine de 507 à 289 logements. Cette réduction de constructibilité de 50% entrainera le classement en constructible des zones agricoles et naturelles, un étalement urbain et une constructibilité par lotissement en nappe ce que le PLU de 2013 a cherché à éviter. De plus, Pompignac a été classée en zone tendue en matière de logements. Les orientations du PADD sont changées ce qui est contraire à une modification et qui rend cette procédure illégale.
13k	Association Mieux vivre à Pompignac	En secteur Ua, diminution de l'emprise au sol des constructions au-delà de la bande des 15m de 50% à 25% et augmentation de l'espace libre de 30% à 75% soit la totalité du terrain restant après emprise au sol. Il ne reste plus aucune place pour les stationnements et dessertes de voirie, ce qui rend les terrains strictement inconstructibles. Le Règlement indiquant que "les zones de voirie et de stationnement ne sont pas incluses dans les espaces libres et les plantations". La capacité à construire au-delà de la bande des 15m est diminuée de moitié ce qui est contraire aux orientations du PADD dans ce secteur.
13l	Association Mieux vivre à Pompignac	Les Disposition générales du PLU précisent que la surface restante de l'unité foncière après addition de l'emprise au sol de l'article 9 et des espaces libres et plantations de l'article 13 correspond à celle attribuée aux dessertes et stationnements. Or il est aisé de constater que la corrélation à 3 valeurs n'existe plus car il ne reste aucune surface pour les dessertes et stationnements rendant inconstructibles la quasi-totalité des secteurs urbains. Il faudrait rétablir les 20% nécessaires aux dessertes et stationnements. Le Département de la Gironde note également que les contraintes de stationnement auraient pu être différenciées pour les zones Ua et Ub Ces modifications sont en désaccord avec le PADD changeant les orientations concernant la constructibilité de la zone urbaine.
13m	Association Mieux vivre à Pompignac	La Modification prévoit d'interdire la construction d'entrepôts dans toute la zone urbaine (sauf en Uy). Or les bâtiments pour le commerce, le service, les activités artisanales ont besoin de lieux de stockage/d'entrepôts. Nouvelle réduction de la constructibilité contraire aux thèmes 2 et 6 du PADD.
13n	Association Mieux vivre à Pompignac	En zone Aum, destinée à recevoir des entreprises et éventuellement des habitations, l'espace libre pour les constructions professionnelles passe de 10% à 50%. Cette nouvelle disposition est contraire aux thèmes 2 et 6 du PADD, cette modification de l'article 13 doit être supprimée.

13o	Association Mieux vivre à Pompignac	La réduction de 23,31ha de la zone Agricole (qui passe en zone Naturelle) est contraire à la procédure d'une Modification selon l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme.
13p	Association Mieux vivre à Pompignac	L'ER 40 et l'ER42 sont créés pour la création de cheminements doux en zone Agricole sans explication, avec l'absence de mention de sa largeur, de relation avec le viaire doux de la commune, de la ceinture verte ou de liaisons inter-villages. Leur création réduit la zone agricole ce qui ne peut être fait lors d'une modification.
13q	Association Mieux vivre à Pompignac	Certains périmètres de protection (B1, B11, B12) empiètent sur la zone agricole au-delà de l'emprise des bâtiments à protéger. Au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (CU) toute occupation et toute utilisation du sol est interdite dans les périmètres protégés, cela exclut l'activité agricole. Une réduction de la zone agricole ne peut se faire dans le cadre d'une modification, ces périmètres de protection doivent être ramenés à l'emprise exacte des bâtiments.
13r	Association Mieux vivre à Pompignac	Contradiction entre l'Atlas patrimonial, le plan de zonage et le Règlement écrit pour certaines protections au titre de l'article L 151-19 du CU : * L 6 : absence sur l'Atlas mais présente en tant que périmètre surfacique sur le zonage * L 5 et L 7 : absence sur l'Atlas mais présente en tant que périmètre surfacique sur le zonage * L 9 : prescription linéaire sur l'Atlas et protection surfacique sur le plan de zonage. De plus, elle se situe sur le domaine public et non sur des parcelles privées * B 5 / B 6 / B 8 : protection ponctuelle sur le plan de zonage, protection de périmètre surfacique sur le Règlement. Pour B 8, le chemin de Bon Ange n'a rien de patrimonial à protéger. Modifier le Règlement pour confirmer la protection ponctuelle
13s	Association Mieux vivre à Pompignac	* B 2/B 11/B 12 : protection en périmètre surfacique comprenant un secteur A2 où le Règlement autorise les constructions et une partie de la zone A, zone qui autorise à construire pour les besoins de l'exploitation. Or la protection interdit toute occupation et utilisation du sol. Contradiction qui rend le PLU irrégulier. Il faut appliquer une protection ponctuelle uniquement pour les bâtiments à protéger. * B 1 : secteur A 2 avec une partie du secteur Ud1 constructible que la protection rend inconstructible. Nécessaire d'appliquer une protection ponctuelle * B 7 : selon le Règlement " un porche, pigeonnier, pin parasol" alors que le plan de zonage indique une vaste surface en secteur Uc1 et sur le parc communal seulement engazonné où il n'y a aucun arbre à protéger. Uc1 permet une emprise au sol de 30%, interdit avec la protection. Nécessaire d'appliquer une protection ponctuelle

13t	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>B 9 : Erreur d'appréciation manifeste au sujet d'une propriété communale qui n'a pas besoin d'une protection patrimoniale qui s'applique aux propriétés privées. La protection signifie que toute utilisation ou usage du sol est strictement interdit ce qui stopperait tous les projets concernant ce domaine : création d'une zone de stationnement, restauration d'un chai et des écuries (location pour des événements, lieux d'accueil des associations...) avec création d'annexes (cuisine, dépendances techniques...). Cette protection risque d'être la source de nombreux contentieux empêchant la commune de réaliser les réhabilitations, mise en valeur et aménagements nécessaires. Il faut supprimer le périmètre de protection B 9.</p>
-----	-------------------------------------	---

13u	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>Contradiction du lexique communal proposé avec le lexique national d'urbanisme prévu par le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 et parfois confusions ou définitions incomplètes</p> <p>*Annexe : "L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale". Or dans le lexique national les locaux accessoires sont des extensions du bâtiment principal et non pas des annexes. Il est affirmé que l'annexe est séparée matériellement de la construction principale alors que le lexique national indique qu'"elle peut être accolée ou non à la construction principale"</p> <p>* Construction existante : définition inexacte car incomplète par rapport au lexique nationale ce qui pourrait entrainer de nombreux contentieux</p> <p>* Emprise au sol : le lexique communal est successivement moins explicite et plus explicite que le lexique national sans que l'on sache dans quel loi ou dans quel règlement il serait allé puiser les dispenses sur les constructions de moins de 60cm de hauteur, sur les rampes d'accès pour handicapés, ... En cas d'inventions propre au lexique communal elles ne sont pas opposables et la définition devient impraticable.</p> <p>* Construction nouvelle ou Extension : à quoi renvoie "sa surface totale" ? dialogue avec le lecteur : "votre terrain", "votre habitation" et indique que pour une extension il s'agit "de créer un nouvel espace en communication directes avec les constructions existantes". Définition floue et incomplète par rapport au lexique national</p> <p>Une autre définition de l'Extension est proposée plus bas bardée de jurisprudences brutes qui n'ont pas leur place dans un lexique.</p> <p>* Emprise publique : tout est mélangé. Lexique national, les emprises publiques "ne relèvent pas de la notion de voie" / Lexique communal "ces voies sont ouvertes à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés" et que "ces voies doivent être ouvertes à la circulation". Confusion qui se poursuit en précisant que ces voies "regroupent tous les types de voies quel que soit le statut (publiques ou privées) et que "les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public (qui ne relèvent pas de la notion de voie) telles que les voies ferrées et les tramway, ...". On y apprend que les voies ferrées sont ouvertes au public.</p>
-----	-------------------------------------	--



13v	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>* Espaces libres : "il s'agit des espaces non bâtis. ...". Cela est contraire à la loi, exprimé par le CU et aux jurisprudences du Conseil d'Etat et des Cours Administratives d'Appel, Conseil d'Etat n° 401043 du 21/02/2018. Réponse le Ministère de l'Egalité, des Territoires et du Logement publié le 20/09/2012 au Journal Officiel p.2050 : les constructions enterrées ne constituent pas d'emprise au sol.</p> <p>Le Code de l'urbanisme prévoit que "Le règlement peut : 1° imposer [...] que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière." que ces espaces peuvent être "construits ou non". Ainsi un espace éco-aménageable placé sur un bâtiment enterré constituera de l'espace libre. Il faut modifier la définition des espaces libres, de même que l'article 13 du Règlement.</p>
13w	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>L'application cumulative des articles 9 et 13 dans le PLU modifié crée une incohérence majeure du fait qu'il ne reste aucune surface pour installer les places de stationnement et les bandes d'accès. Il n'y a aucune possibilité de satisfaire l'article 12 qui augmente de façon considérable les places de stationnement. Aucun terrain de la commune de Pompignac ne pourra plus jamais être construit.</p> <p>Il est nécessaire de conserver la corrélation actuelle entre emprise au sol, espaces libres et plantations et dessertes et stationnements de l'article 13.</p>
13x	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>Nécessaire de rétablir l'article 9 actuel concernant l'emprise au sol en précisant que cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24/03/2014 puis restitué par l'article R 151-39 du CU, applicable à partir du 01/01/2016 et rétablir la constructibilité du secteur Ua en accord avec le PADD.</p>
13y	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>La suppression du paragraphe E des Dispositions Générales justifié par le fait que "la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique est mesurée entre l'alignement et le nu du mur" ne se trouve nulle part, ni dans les articles du PLU, ni dans les textes législatifs ou réglementaires. Cela supprime également les emmarchements et les clôtures sans justification. Les clôtures se trouveraient à 4 ou 5 m selon les secteurs de la limite alors qu'une clôture doit se trouver à la limite d'une propriété pour la séparer du domaine public. Rien ne justifie la suppression de l'exception concernant les poteaux pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution. Ce qui nuirait gravement aux services publics.</p> <p>Il faut rétablir dans son intégralité le paragraphe E des Dispositions générales</p>

13z	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>La réglementation des annexes se retrouvent dans 4 endroits : Dispositions générales, articles 7, 8 et annexes du Règlement.</p> <p>* Définition proposée dans les Dispositions Générales contradictoire avec celle du lexique national. Le local accessoire peut être habitable, l'annexe non. Curieux de voir les piscines dans les annexes alors que la jurisprudence constante classe les piscines découvertes (constructions qui ne sont pas des bâtiments contrairement aux annexes) dans les extensions des habitations principales (sous certaines conditions).</p> <p>Il faudrait revoir la définition dans son ensemble afin de la rendre compatible avec le lexique national et avec les autres articles du PLU.</p> <p>* L'article 6 indique que les annexes doivent être implantées selon un recul de 10m par rapport à l'alignement ce qui, dans la plupart des cas, est impossible à respecter. Cela va dans le sens de la réduction de la constructibilité La mention concernant les annexes est donc à supprimer et l'article 6 actuel doit être maintenu avec toutefois la conservation de l'ajout "Sauf dispositions différentes portées sur le règlement graphique"</p> <p>* L'article 7 supprime toutes les prescriptions concernant les annexes situées en limites séparatives et impose une construction à 0 ou 4m. Pourquoi pas à 1m ? Pourquoi la suppression d'un retrait minime évitant l'évacuation de la gouttière sur la propriété voisine ?</p> <p>Les piscines devraient avoir un paragraphe spécifique (qui ne soit pas celui des annexes)</p> <p>* Les prescriptions supprimées de l'article 7 se retrouvent dans les croquis explicatifs des annexes au Règlement ce qui entraine une contradiction.</p> <p>* L'article 8 modifie la hauteur à l'égout de toiture passant de 2,80m à 2,50m. Or 2,80m permettait le stationnement de fourgons dont la hauteur est généralement de 2,60m ou de camping-car dont la hauteur est encore plus élevée ce que ne permet plus une hauteur de 2,50m.</p>
-----	-------------------------------------	---

13z	Association Mieux vivre à Pompignac	<p>Il faut préciser que la hauteur de 3,50m au faîtage ne s'applique pas sur la limite séparative sauf en cas de construction conjointe avec un voisin mitoyen.</p> <p>Cet article limite les annexes à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ce qui interdit de construire un garage pour 2 véhicules dont la place nécessaire est de 26m<sup>2</sup> (taille minimale) ou 36m<sup>2</sup> (taille confortable), plus pour des places PMR. Alors même qu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation. Seules possibilités : un bâtiment ne créant que de l'emprise au sol (carport, auvent...) soit se garer à l'extérieur.</p> <p>En rétablissant la longueur maximale de l'annexe sur la limite séparative de 10m, la mention d'un maximum d'emprise au sol n'a pas de raison d'être. Sa suppression peut entraîner des abus comme une construction d'une faible largeur sur toute la longueur de la limite séparative créant un effet de muraille.</p> <p>Pour la satisfaction, l'agrément et le confort de l'utilisateur, motivations de la Modification n°1, il est indispensable de maintenir la rédaction du PLU actuel concernant les annexes sur toutes les zones du PLU.</p>
13aa	Association Mieux vivre à Pompignac	Le paragraphe de l'article 7 de la zone AU concernant le recul par rapport aux cours d'eau permanents ou intermittents peut être supprimé du fait qu'aucun cours d'eau n'est présent sur cette zone.
14	Mmes Lestage	Demande de reclassement des parcelles ZL 55, ZL 47 et ZL 324 situées au 17-19 chemin saint Paul de la zone Agricole à une zone constructible
15a	M. et Mme Bernard	<p>La suppression sans explication de l'ER 28 cheminement doux d'1 260m de long permettant la liaison intervillage entre Pompignac/Yvrac/Montussan au Nord et au Sud il permet de rejoindre le parc communal central en relation avec la plupart des quartiers de la commune, avec le centre et les autres relations inter-village (Tresses/Sallebœuf) est contraire aux thèmes 1, 3 et 5 et donc ne peut se faire lors d'une Modification. Cette suppression permettrait notamment la réalisation d'un projet de lotissement de plusieurs habitations et favoriserait l'intérêt privé au détriment de l'intérêt public.</p> <p>Nous demandons à Mme Le Maire de renoncer à cette suppression.</p>
15b	M. et Mme Bernard	<p>La suppression sans explication de l'ER 31 qui permet de rejoindre au Nord l'ER 28 et au Sud le chemin des graves qui aboutit à la commune de Tresses est contraire aux thèmes 1, 3 et 5 et donc ne peut se faire lors d'une Modification.</p> <p>Nous demandons Mme Le Maire de renoncer à cette suppression.</p>
16	Mme Havva M. et Mme Lopez M. et Mme Diot M. et Mme Rodrigues	Complément des signatures des observations 5a et 5b

17	Mme Pérès	Demande de reclassement des parcelles 33330 000 ZC 10 en UD1 lors de la révision du PLU
18a	Terra Nova	La métairie de Landeron situées sur les parcelles ZL 436, 511, 510, 516, 517 et 518 correspond à un ancien domaine viticole dont l'exploitation s'est arrêtée en 2021. Au Nord de la métairie, les parcelles ZL 241 à 244, 199 à 202, 203, 393 et 395 situées sur une bande où des pavillons sont construits, sont classées sur le PLU actuel en zone A3 qui correspondait à un secteur agricole à préserver comportant un habitat de faible densité. Avec cette modification, pour être en conformité avec le jugement du TA du 30/06/2015, cette zone passe en A, zone qui correspond à un secteur agricole. Etant donné l'impossibilité de conserver la sous-zone A3 et la nature de cette bande de pavillons, il conviendrait de reclasser cette zone en Ud1 (terrains construits de faible densité) ou Ud1* (hameau dense existant en secteur Ud).
18b	Terra Nova	Demande de reclassement de la parcelle ZL 510 (actuellement en A) en Au dans le but de poursuivre une urbanisation maîtrisée tout en préservant l'identité paysagère et architecturale de la commune avec un lotissement peu dense pour répondre aux besoins de développement identifiés notamment en matière de logements sociaux.
18c	Terra Nova	Demande de reclassement pour les parcelles ZL 517 et 518 en Au où dans le prolongement de la maison existante un petit lotissement pourrait émerger répondant aux objectifs de développement urbain tout en préservant la qualité architecturale et environnementale.
18d	Terra Nova	Le classement B4, sur la bâtisse centrale et la vacherie, imposera de nombreuses restrictions rendant les projets de réhabilitation plus complexes couteux et donc moins probable. De plus, la vacherie se retrouve en zone A (suppression de la sous-zone A3) bien qu'elle soit considérée comme un bâtiment remarquable, ce qui est une incohérence de zonage. Elle devrait être dans la sous-zone A2 qui regroupe les entités bâties de qualité architecturale et patrimoniale remarquables en secteur agricole où une évolution vers l'habitat, les bureaux, l'artisanat et les activités hôtelières et de loisirs est possible.

18e	Terra Nova	<p>Les nouvelles règles introduites dans la zone A 2 apparaissent trop restrictives pour permettre une véritable réhabilitation du patrimoine remarquable. Les bâtiments de la métairie de Landeron sont en l'état inadapés à toute occupation de quelque nature que ce soit, une réhabilitation lourde est nécessaire.</p> <p>Article 2 restreint à 1 seul logement donc un seul propriétaire dans une maison de plusieurs centaines de m<sup>2</sup> ce qui ne correspond pas au mode de vie et habitat actuels. L'article 3 prévoit des dispositions pour des opérations de plusieurs logements ce qui est en contradiction avec l'article 2. Dans l'article 9 la précision "sans création de logement supplémentaire" semble aller à l'encontre d'un projet de réhabilitation.</p> <p>Il est nécessaire d'adapter les documents d'urbanisme afin de permettre une mutation en phase avec les objectifs urbains et environnementaux définis.</p>
-----	------------	---

Pompignac le 7 novembre 2024

**Réponse de la Commune aux observations faites lors de l'enquête publique  
(Modification n°1 du PLU de la commune)**

Madame la Commissaire enquêtrice,

Par la présente je fais suite à la transmission de vos premières conclusions après le déroulement de l'enquête publique relative à la modification n°1 de notre PLU.

La mise en modification n°1 du PLU a été votée le 28 octobre 2021 par délibération. L'arrêté prescrivant la modification n°1 du PLU a été rédigé en date du 17 mai 2024 (n°2024-64).

L'objet de cette procédure est de :

- Corriger les références à des dispositions réglementaires obsolètes, devenus caduques depuis la loi ALUR, ou bien inapplicables ;
- Mettre à jour les emplacements réservés inscrits au PLU en vigueur.
- Préserver l'identité paysagère et les caractéristiques propres de la Commune (végétation et paysage remarquables, bâtiments d'intérêt patrimonial, particularité de quartier, esthétisme des clôtures et constructions...);
- Mieux gérer les ruissellements et infiltrations des eaux pluviales ;
- Maîtriser la densification en encadrant via la réglementation du PLU, les possibilités de division foncière et de droits à bâtir, en fonction des secteurs et mieux intégrer le logement social ;
- Sécuriser les déplacements automobiles et piétons, en encadrant le stationnement et en réaménageant si nécessaire des voies de circulation automobile ;

L'enquête publique s'est déroulée du 16 septembre au 15 octobre 2024 et a été prescrite par arrêté en date du 26 août 2024 (n°2024-121).

Dans votre procès-verbal de synthèse, remis en mairie le 23 octobre 2024, vous m'interrogez sur différents points abordés durant vos permanences.

Par la présente, vous trouverez ci-joint un complément d'informations à vos différentes interrogations complétant ainsi l'annexe 1 de votre procès-verbal de synthèse.

## Annexe 1

### Sujets évoqués par les contributions

#### 1 – Erreurs matérielles

Plusieurs erreurs matérielles ont été relevées notamment par la mairie de Pompignac (1a à 1l).

##### 1a

*Corrections à apporter à la Notice explicative :*

*p. 9 Remplacer "paysage remarquable" par "paysage à préserver" / "mieux intégrer le logement social" par "mixité sociale"*

*p.11 Modifier le titre "Repérage des paysages" par "Bâti à préserver"*

*p.29 Remplacer "Mise en place d'un coefficient de pleine terre" par "pourcentage"*

*p.80 Mettre à jour la liste en fonction de modification ci-dessus.*

##### 1b, 13e, 13h

*Corrections à apporter au Plan de zonage :*

*Enlever sur la carte les emplacements réservés ER 14, ER 15, ER 35, ER 36, ER 43*

*Corriger les erreurs matérielles sur les parcelles ZE 199-200-201-202 qui se situe en zone Uc2 et le fond de la parcelle avec des constructions existantes se retrouvent en zone naturelle*

*Corriger les erreurs matérielles de l'OAP le Clouet matérialisé par un trait rouge et noir en limite du lotissement la Clairière de Louduc.*

##### 1j

*Supprimer ER 35 acquisition en cours, ER 36 dans la cadre du Plan vélo, ER 41 et ER43*

##### 1c à 1f

*Corrections à apporter au Règlement modifié :*

*A rajouter*

*p.28 "changement de destination" soit "pour toute opération et changement de destination, au moins 50% de l'opération devra être dédiée à une offre de mixité sociale"*

*p. 35, 42, 52 dans l'article 7 "les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4m minimum de la limite séparative. Les piscines doivent être implantées dans un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative."*

*p.36, 43, 75 dans l'article 11 "le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin, des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux qui doivent être déposées en mairie.*

*A supprimer p.29 "sur une même unité foncière, un seul accès est autorisé tous les 20 mètres. Toutefois des accès supplémentaires pourront être admis au regard de l'importance ou la configuration particulière d'une opération de construction"*

*p.96/97 les schémas qui ne correspondent plus au Règlement écrit*

*A préciser*

*p. 99 dans la définition d'emprise au sol "les piscines enterrées sont incluses dans l'emprise au sol"*

##### 1g à 1k, 13d

*Corrections à apporter à la liste modifiée des emplacements réservés :*



*ER16 remplacé "route de Touty" par "route de La poste"*

*ER 19 s'arrêter à Costaing car l'ERS a été supprimé*

*Supprimer ER 35 acquisition en cours, ER 36 dans la cadre du Plan vélo, ER 41 et ER43*

*Suite aux échanges avec la DREAL, suppression de l'ER41*

1k

*Suite aux échanges avec la DREAL, suppression du reclassement de la zone Aum en zone Uy.*

**Le maître d'ouvrage prévoit-il de prendre en compte l'ensemble de ces observations avant la prise de décision notamment l'actualisation des schémas pour être en correspondance avec le règlement écrit ?**

#### Réponse de la commune

Oui le maître d'ouvrage prévoit de prendre en compte ces observations dans le projet soumis à approbation.

Un ensemble d'éléments notamment des erreurs matérielles relevées par la commune vont être modifiés. Le reclassement proposé dans le projet de zonage mis à l'enquête publique de la zone AUm (la Tourasse, Gachet et une partie du secteur du Clouet), et l'ensemble des emplacements réservés n°41 vont être supprimés afin d'être en cohérence avec l'avis de la DREAL en date du 30 août 2024.

#### **5a, 13r, 16**

*Demande à ce que le linéaire L 9 soit représenté comme un linéaire sur l'ensemble des documents et sur l'emprise exacte à savoir sur le domaine public car :*

*\* sur le plan de zonage il est représenté par un périmètre de protection et non par une protection linéaire*

*\* il ne se situe pas sur les parcelles privées ZD 121, 212, 209, 210, 213 mais sur le domaine public.*

**Une concordance des données peut-elle être envisagée ?**

#### Réponse de la commune

La protection L9 est un périmètre de protection mis pour préserver une bande boisée (CF la légende du zonage) et non un linéaire. La largeur de cette protection est de 4m de large sur le domaine privé à compter de l'alignement. La protection sera étendue sur les arbres sur le domaine privé. L'emprise sur le domaine privé correspond à la protection du réseau racinaire.



### 13d

Mention faite dans la Notice explicative, p.85 au "3. Conséquences sur les surfaces de zone" d'un Plan Local Intercommunal de 2021 qui n'a jamais existé et p.85 du Plu approuvé le "22 juillet 2023" or il s'agit du 22 juillet 2013.

**Est-il envisagé de supprimer du document les références à un plan local Intercommunal ?**

#### Réponse de la commune

Il s'agit d'un lapsus, la référence au PLUi sera remplacée par PLU. Les dates seront rectifiées.

### 13r

Contradiction entre l'Atlas patrimonial, le plan de zonage et le Règlement écrit pour certaines protections au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

\* L 6 : absence sur l'Atlas mais présente en tant que périmètre surfacique sur le zonage

\* B 5 / B 6 / B 8 : protection ponctuelle sur le plan de zonage, protection de périmètre surfacique sur le Règlement. Pour B 8, le chemin de Ban Ange n'a rien de patrimonial à protéger. Modifier le Règlement pour confirmer la protection ponctuelle.

**Une concordance des données peut-elle être envisagée ?**

#### Réponse de la commune

L6 : cf atlas dans le règlement page 93 ; les chênes n'ont pas été géolocalisés : les demandeurs jouent sur les mots. Il s'agit donc d'un espace sur lequel il existe des chênes qui sont à préserver.

B5 : il s'agit de plusieurs bâtiments et non d'un périmètre. B6 : idem / le terme « périmètre de protection » sera supprimé dans l'atlas du règlement et remplacé par « bâtiments ».

B8 : Il s'agit d'une erreur. Les bâtiments B8 se situent chemin de Romaningue dans l'atlas du règlement.

Ici encore il s'agit d'un ensemble de « bâtiments » et non « d'un périmètre ». Le terme « périmètre de protection » sera supprimé dans l'atlas du règlement.

## 2 – Dossier d'enquête

### 13a à 13c

*Absence de mention de la révision allégée du PLU de juin 2018 dans le préambule de la Notice explicative et absence de mise à disposition du public du dossier correspondant. (...)*

*Les 3 transformations induites par la Révision allégée de 2018 se trouvent reproduites sur le Règlement graphique de la Modification n°1 comme si elles étaient créées par cette modification sans explication, sans motivation. Or une modification n'a pas la possibilité légale de déclasser un EBC. La suppression de l'ER 3 remplacé par un ER 3 10 fois plus grand n'est ni expliquée, ni motivée. De plus, ce 2ème ER 3 aurait dû être supprimé, la commune s'étant rendu propriétaire des terrains correspondants (...). Ces irrégularités rendent illégale la Modification n°1 du PLU de Pompignac.*

**La consultation du dossier d'enquête publique était-elle possible sur le site internet de la mairie durant toute la durée de l'enquête prévue ?**

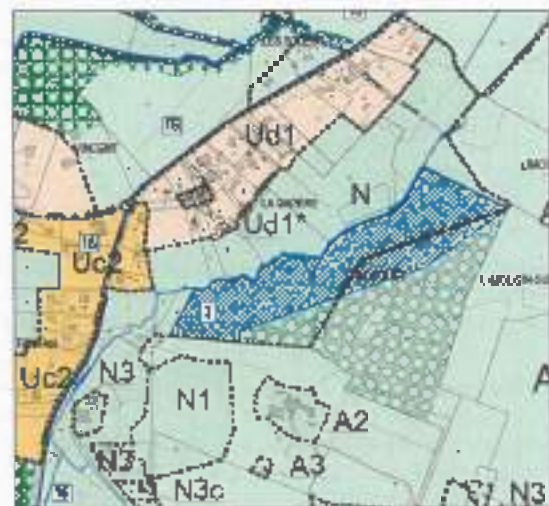
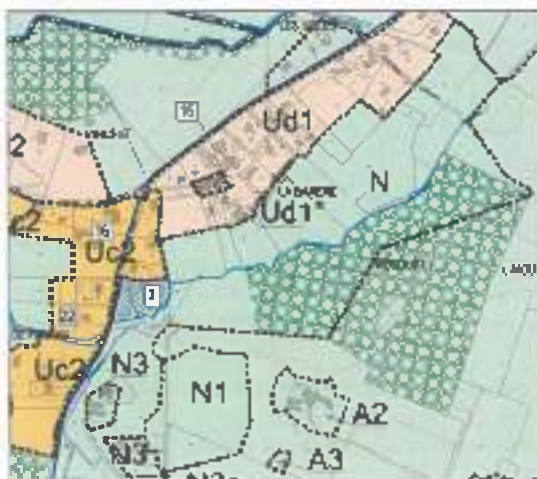
**Réponse de la commune**

Les documents présentés dans le cadre de la présente enquête publique qui étaient disponibles tant dans le dossier papier que consultable sur le site internet intégraient bien les éléments de la révision allégée de 2018.

La référence à la mise en compatibilité de 2018 sera rajoutée dans la notice de présentation page de garde et dans le chapitre « procédures antérieures ».

Règlement allégé n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
Canton de Pompignac.

Planche de Règlement

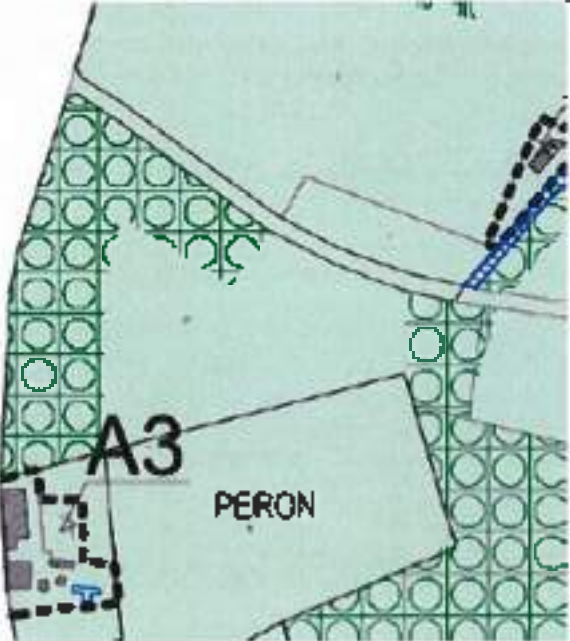
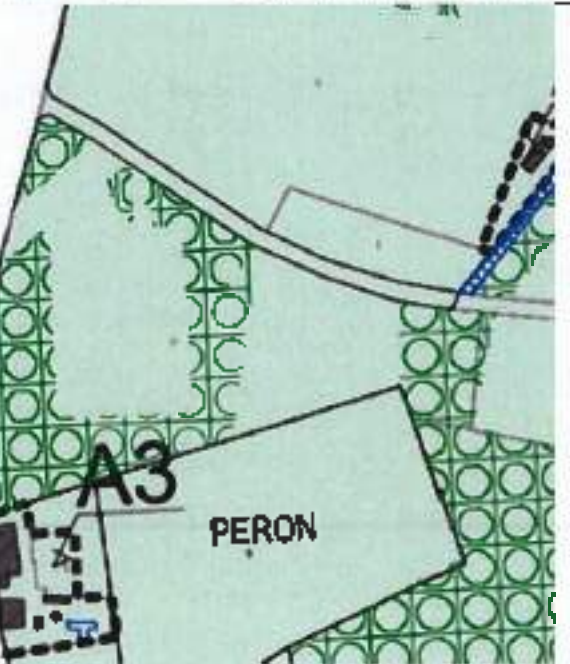


1/5000  
1/5000  
1/5000





**REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)  
MIS EN COMPATIBILITE**

	<p>Extrait du règlement graphique du PLU de Pompignac en vigueur</p>
	<p><b>DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE</b></p>

*L'absence du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le dossier de l'enquête publique nuit à l'information du public. Une modification de PLU ne peut modifier les orientations du PADD. Sa présence aurait permis au public de vérifier cette affirmation.*

*Le site de la mairie ne permet pas de compenser ce manque d'informations car on y lit "Enquête publique : Aucune enquête publique n'est en [en] cours pour le moment."*

*<https://www.pompignac.fr/index.php/vie-pratique-enquete-publique-revision-du-plu>*

**Un complément d'information est demandé à la mairie de Pompignac.**

#### Réponse de la commune

Le PADD n'est pas une pièce de la modification

Le PADD est disponible en ligne sur le site de la commune et en mairie au format papier. Il est consultable aux heures d'ouverture au public de la mairie.

#### **13g**

*Aucune information, notamment dans la Notice explicative, n'est fournie quant à la suppression ou à la création des ER. Seul la liste y est présentée*

*D'ailleurs, l'observation de la liste des ER placée à 2 endroits sur le plan de zonage de 2013 comporte 39 ER alors que celle de la modification en comporte 45. Il y a donc création de nouveaux ER sans raison, justification ou motivation.*

*Le défaut d'information, l'absence de documents indispensables, les documents erronés, les fausses données nuisent incontestablement à l'information du public et rendent irrégulière l'enquête publique et la Modification elle-même.*

**Le maître d'ouvrage peut-il apporter des informations complémentaires sur ces différents points ?**

#### Réponse de la commune

Le bilan des emplacements réservés a été réalisé (ER réalisé, supprimé, abandonné).

Ce document sera ajouté à la notice explicative pour expliquer les emplacements réservés qui ont été supprimés et rajoutés (voir pièce jointe).

#### **13o**

*La réduction de 23,31ha de la zone Agricole (qui passe en zone Naturelle) est contraire à la procédure d'une Modification selon l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme.*

**Un complément d'information est demandé à la mairie de Pompignac.**

#### Réponse de la commune

En effet, la réduction d'une zone agricole relève d'une procédure de révision, pour créer une zone urbaine ou une zone à urbaniser. Dans le cas présent, il s'agit de reclasser les boisements situés en zone agricole en zone naturelle. Il n'y a pas d'augmentation des zones urbaines et des zones à urbaniser au détriment de la zone agricole.

La balance se situe donc entre les zones A et N.

De plus, le PLU de 2013 a fait une erreur manifeste de classement car la zone A ne répond pas du tout aux caractéristiques des espaces boisés présents réellement sur ces secteurs de la commune. Il s'agit d'une rectification de cette erreur manifeste de classement.

Cette erreur sera corrigée durant la prochaine révision du PLU.

### 13u, 13z

*Contradiction du lexique communal proposé avec le lexique national d'urbanisme prévu par le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 et parfois confusions ou définitions incomplètes. [...]*

### 13u, 13z

*\* Annexe : "L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale". Or dans le lexique national les locaux accessoires sont des extensions du bâtiment principal et non pas des annexes. Il est affirmé que l'annexe est séparée matériellement de la construction principale alors que le lexique national indique qu'"elle peut être accolée ou non à la construction principale"*

### 13u

*\* Construction existante : définition inexacte car incomplète par rapport au lexique nationale ce qui pourrait entraîner de nombreux contentieux*

*\* Emprise au sol : le lexique communal est successivement moins explicite et plus explicite que le lexique national sans que l'on sache dans quel loi ou dans quel règlement il serait allé puiser les dispenses sur les constructions de moins de 60cm de hauteur, sur les rampes d'accès pour handicapés, ... En cas d'inventions propre au lexique communal elles ne sont pas opposables et la définition devient impraticable.*

*\* Construction nouvelle ou Extension : à quoi renvoie "sa surface totale" ? dialogue avec le lecteur : "votre terrain", "votre habitation" et indique que pour une extension il s'agit "de créer un nouvel espace en communication directes avec les constructions existantes". Définition floue et incomplète par rapport au lexique national*

*Une autre définition de l'Extension est proposée plus bas bardée de jurisprudences brutes qui n'ont pas leur place dans un lexique.*

*\* Emprise publique : tout est mélangé. Lexique national, les emprises publiques "ne relèvent pas de la notion de voie" / Lexique communal "ces voies sont ouvertes à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés" et que "ces voies doivent être ouvertes à la circulation". Confusion qui se poursuit en précisant que ces voies "regroupent tous les types de voies quel que soit le statut (publiques ou privées) et que "les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public (qui ne relèvent pas de la notion de voie) telles que les voies ferrées et les tramway, ...". On y apprend que les voies ferrées sont ouvertes au public.*

**Quels précisions et/ou compléments d'information peut apporter le maître d'ouvrage sur cette observation qui regroupe plusieurs définitions du lexique communal ?**

### Réponse de la commune

Le lexique national est un lexique établi par les services de l'Etat. Il s'agit d'une base sur laquelle s'appuyer et qui juridiquement n'est pas parfaite car il a introduit de nombreuses jurisprudences que les services instructeurs doivent gérer comme par exemple celle de construction existante qui parle de « la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante ». Ceci relève du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

La commune a fait le choix de travailler son propre lexique qui est annexé au règlement. Il s'appuie sur des cas existants sur le territoire, pour définir une règle propre au territoire communal. Il a pour vocation d'explicitier et de clarifier les termes, sans interprétation.

#### **13v**

*\* Espaces libres : "il s'agit des espaces non bâtis. ...". Cela est contraire à la loi, exprimé par le CU et aux jurisprudences du Conseil d'Etat et des Cours Administratives d'Appel, Conseil d'Etat n° 401043 du 21/02/2018. Réponse le Ministère de l'Egalité, des Territoires et du Logement publié le 20/09/2012 au Journal Officiel p.2050 : les constructions enterrées ne constituent pas d'emprise au sol. Le CU prévoit que "Le règlement peut : 1° imposer [...] que les surfaces non imperméabilisées au éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière." que ces espaces peuvent être "construits ou non". Ainsi un espace éco-aménageable placé sur un bâtiment enterré constituera de l'espace libre.*

*Il faut modifier la définition des espaces libres, de même que l'article 13 du Règlement.*

#### **Quelle réponse peut-elle être apportée à cette observation ?**

### Réponse de la commune

La définition du règlement est claire et plus précise. Le choix qui a été fait est d'imposer que les espaces libres soient non construits. Les seuls aménagements tolérés sont les accès perméables. Cette disposition permet donc d'assurer les espaces suffisants pour infiltrer les eaux pluviales issues des toitures, ... sur la parcelle (application de la loi sur l'eau).

Ce choix a été fait en raison d'une imperméabilisation trop importante des parcelles ces dernières années par manque de clarté du PLU approuvé en 22/07/2013 qui a conduit en 2021 à un ruissellement important des eaux pluviales (classement en catastrophes naturelles) car ne pouvant plus être infiltrées sur les parcelles.

Les emprises au sol sont maintenues sauf dans la bande au-delà de 15m dans la zone UA.

## **3 – Emplacement Réserve**

### **5b, 13p, 16**

*L'ER 40 et l'ER42 sont créés pour la création de cheminements doux en zone Agricole sans explication, avec l'absence de mention de sa largeur, de relation avec le viaire doux de la commune, de la ceinture verte ou de liaisons inter-villages. Leur création réduit la zone agricole ce qui ne peut être fait lors d'une modification de PLU selon l'article L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.*



### 10a, 13h, 15a, 15b

*Cette Modification n°1 supprime certains (...) ER concernant principalement les liaisons inter-villages sans raison ni explications données dans la Notice.*

\* ER 5 : maillon important de la 1ère ceinture verte. A-t-il été acquis par la commune ?

\* ER 28 : liaison inter-village Pompignac/Yvrac/Montussan, supprimé sans explication si ce n'est favoriser les opérations immobilières en cours.

\* ER 31 : permet de rejoindre l'ER 28. Suppression sans justification ni motivation

*Suppression des ER 5, 28 et 31 porte atteinte au maillage viaire des cheminements doux et donc sont contraire au PADD, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une Modification (mais d'une Révision) ce qui la rend illégale.*

### 13i

*La suppression de l'ER 25 (...) est contraire aux thèmes 1, 3 et 7 (...). Ce qui ne peut se faire lors d'une Modification*

**La mairie de Pompignac peut-elle compléter les informations concernant la création ou la suppression des emplacements réservés évoqués par ces observations ?**

#### Réponse de la commune

Le bilan des emplacements réservés a été réalisé (ER réalisé, supprimé, abandonné)

Ce document sera ajouté à la notice explicative pour expliquer les ER qui ont été supprimés et rajoutés (voir pièce jointe).

- ER 5 : le terrain a été acquis.
- ER 25 : cet emplacement réservé est sans intérêt car il n'existe pas de parc communal à proximité et pas d'accès piétons sécurisés.
- ER 28 : il pourra être conservé jusqu'à la révision complète du PADD.
- ER 31 : cet emplacement réservé est très proche de l'emplacement réservé ER 28 est donc il n'y a pas d'intérêt à le conserver.

## 4 – Zonage

Plusieurs demandes pour rendre constructible un terrain ont été faites, certaines en lien avec la suppression du zonage A3 et N3 et d'autres sans lien avec la Modification.

### 2

*Demande de rendre constructible les terrains cadastrés section 28 321, 322 et 320p sur l'alignement des terrains constructibles du chemin des Daims*

### Réponse de la commune

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage de « Inconstructible » à « constructible ». Une telle demande ne peut être examinée que dans le cadre d'une procédure de révision.

#### **3, 11, 17**

*Demande de reclassement des parcelles 33330 000 ZC 10 en A3c ou en UD1 lors de la révision du PLU afin de la rendre constructible*

### Réponse de la commune

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage de « Inconstructible » à « constructible ». Une telle demande ne peut être examinée que dans le cadre d'une procédure de révision.

#### **4**

*Demande de reclassement des parcelles ZA 170-175-177 de A3 en A2 dont la définition correspond plus au domaine : "une qualité architecturale et patrimoniale remarquable en secteur agricole"*

### Réponse de la commune

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage sauf dispositions légales supra. Une telle demande ne peut être examinée que dans le cadre d'une procédure de révision.

Dans le cas présent, la transformation de la zone A3 en A répond à une disposition légale. Les parcelles cadastrées ZA 170 - 175 - 177 sont actuellement classées en zone A3 et sont soumises aux dispositions suivantes selon le PLU du 22/07/2013. (loi Macron n°2015-990 du 6 août 2015).

### Extrait PLU 2013

#### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations d'hôtellerie de plein air, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.

##### Sont également interdits :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entreposage de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivellation, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

#### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peuvent être autorisées lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

Est autorisée la construction d'annexes ne dépassant pas une superficie de 60 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

Dans le cadre de la présente modification, ces terrains seront désormais classés en A et soumis aux dispositions suivantes :

**ARTICLE 2 - Occupations et utilisations de sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif des lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

La construction d'annexes à d'habitation sont autorisées dans la limite de

- o 3 annexes par habitation,
- o 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- o La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

Les dispositions de la zone A du PLU actuel ont été complétées afin de ne pas diminuer le droit à construire des parcelles auparavant classées en A3.

**6**

*Demande de confirmation qu'une construction d'une habitation sur la parcelle ZE 20b et qu'une transformation d'un garage en habitation avec agrandissement sur la parcelle ZE 85 restent possible comme le précise le document d'urbanisme en date du 2 octobre 2015 prorogé le 8 février 2024 malgré la suppression du zonage N3c de ces 2 parcelles.*

**Réponse de la commune**

Le CU de février 2024 est valable 12 mois.

**7**

*Concernant Malard, la vigne n'étant plus une culture possible, pourquoi laisser cette zone en agricole ?*

**Réponse de la commune**

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage. Une telle demande ne peut être examiner que dans le cadre d'une procédure de révision.

**14**

*Demande de reclassement des parcelles Zl 55, Zl 47 et Zl 324 situées au 17-19 chemin saint Paul de la zone Agricole à une zone constructible*

**Réponse de la commune**

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage. Une telle demande ne peut être examiner que dans le cadre d'une procédure de révision.

**18a**



Les parcelles ZL 241 à 244, 199 à 202, 203, 393 et 395 situées sur une bande où des pavillons sont construits, sont classées sur le PLU actuel en zone A3 (...). Etant donné l'impossibilité de conserver la sous-zone A3 et la nature de cette bande de pavillons, il conviendrait de reclasser cette zone en Ud1 (...) ou Ud1\*.

#### Réponse de la commune

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage. Une telle demande ne peut être examinée que dans le cadre d'une procédure de révision.

#### **18b, 18c**

*Demande de reclassement des parcelles ZL 510, ZL 517 et 518 (actuellement en A) en Au dans le but de poursuivre une urbanisation maîtrisée*

#### Réponse de la commune

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage. Une telle demande ne peut être examinée que dans le cadre d'une procédure de révision.

#### **18d**

*Le classement B4 (...) devrait être dans la sous-zone A2 qui regroupe les entités bâties de qualité architecturale et patrimoniale remarquables en secteur agricole.*

#### Réponse de la commune

La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage sauf dispositions légales supra.

Une telle demande ne peut être examinée que dans le cadre d'une procédure de révision.

Dans le cas présent, la transformation de la zone A3 en A répond à une disposition légale. Le bâti est actuellement classé en zone A3 et est soumise aux dispositions suivantes selon le PLU du 22/07/2013.

Les dispositions de la zone A du PLU actuel ont été complétées afin de ne pas diminuer le droit à construire des parcelles auparavant classées en A3.

#### **10f**

*La zone A3c étant proclamée non conforme par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 30 juin 2015, les habitations construites sur ces zones sont-elles considérées conformes ?*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apporter ?**

#### Réponse de la commune

Les constructions antérieures au jugement du Tribunal sont réputées légales.

M. LOPEZ, maire de 2008 à 2020 a autorisé deux permis de construire en date du 8 juillet 2016 (certificat de permis tacite) et 8 mars 2017 en zone A3c malgré le jugement du TA en date du 30 juin 2015. Deux maisons ont été édifiées suite à ces permis.

La demande du TA pour transformer la zone A3c en zone Inconstructible n'a pas été exécutée par le Maire de l'époque.

Les DAACT ont été déposés respectivement le 06/11/2017 et le 19/03/2019.

#### **12a, 12b**

*Pourquoi l'ASL du Domaine de Manial est située en zone N2 permettant le changement de destination dans un secteur N qui ne le permet ?*

*Pourquoi cette parcelle est la seule sur la commune de Pompignac à bénéficier du zonage N2 ?*

#### **12c**

*En cas de maintien de la zone N2, il faudrait préciser, dans l'article 2, pour le changement de destination :*

- \* que la surface de plancher est entendues hors granges, garages et dépendances diverses (comme cela a été fait pour l'agrandissement)*
- \* limiter la surface de plancher pour le changement de destination à m<sup>2</sup> par exemple*
- \* supprimer les activités hôtelières et de loisirs (trop vague)*
- \* préciser que les activités artisanales soient compatibles avec le caractère équestre du secteur*
- \* préciser que ces activités ne doivent pas altérer la valeur architecturale du bien*

#### **12d**

*Interdire dans l'article 1 de la zone N2 la division des constructions existantes*

**Une information complémentaire est-elle possible ?**

#### **Réponse de la commune**

Cette parcelle a été classé en zone N2 lors du Plu de 2013. La procédure de modification ne permet pas le changement de zonage. Une telle demande ne peut être examiner que dans le cadre d'une procédure de révision.

La modification proposée à l'enquête publique n'engendre aucun changement sur le secteur de Manial.

Dans le cadre de la préservation de ce secteur et pour répondre à l'observation nous proposons d'intégrer une mention indiquant qu'en cas de changement de destination « tout projet devra respecter le caractère architectural des biens, paysagers et écologiques du secteur ».

Lors de toute instruction dans ces secteurs à protéger, une étude approfondie de la desserte (voirie, réseaux) du projet est systématiquement effectuée afin de s'assurer de la compatibilité du projet dans l'environnement immédiat.

#### **13m**

*La Modification prévoit d'interdire la construction d'entrepôts dans toute la zone urbaine (sauf en Uy). Or les bâtiments pour le commerce, le service, les activités artisanales ont besoin de lieux de stockage/d'entrepôts. Nouvelle réduction de la constructibilité contraire aux thèmes 2 et 6 du PADD.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportés ?**

#### **Réponse de la commune**



La destination entrepôt relève d'une définition de code de l'urbanisme : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Or les espaces de stockage liés au commerce, service, activités artisanales ne relèvent pas de l'entrepôt.

### 13aa

*Le paragraphe de l'article 7 de la zone AU concernant le recul par rapport aux cours d'eau permanents ou intermittents peut être supprimé du fait qu'aucun cours d'eau n'est présent sur cette zone.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apporter ?**

#### Réponse de la commune

Effectivement cet alinéa peut être supprimé. Toutefois, la question de l'écoulement des eaux reste un enjeu prioritaire pour la commune et une bande tampon peut être créée dans les aménagements des zones Au pour la gestion des eaux pluviales.

### 18e Concernant la métairie de Landeron

*Les nouvelles règles introduites dans la zone A 2 apparaissent trop restrictives pour permettre une véritable réhabilitation du patrimoine remarquable. (...)*

*L'article 2 restreint à 1 seul logement donc un seul propriétaire dans une maison de plusieurs centaines de m<sup>2</sup> ce qui ne correspond pas au mode de vie et habitat actuels. L'article 3 prévoit des dispositions pour des opérations de plusieurs logements ce qui est en contradiction avec l'article 2. Dans l'article 9 la précision "sans création de logement supplémentaire" semble aller à l'encontre d'un projet de réhabilitation.*

*Il est nécessaire d'adapter les documents d'urbanisme afin de permettre une mutation en phase avec les objectifs urbains et environnementaux définis.*

**Des informations complémentaires peuvent-elles être apportées par la mairie de Pompignac**

#### Réponse de la commune

Le bâti situé en zone A2 demeure en A2. La modification du PLU n'a pas pour vocation à modifier le zonage.

Le zonage A3 présente les mêmes caractéristiques que le zonage en A, il n'a donc plus d'intérêt.

Ainsi le zonage A3 est transformé en zonage A. Le bâti à préserver B4 en zone A3 passe donc en zone A.

Les dispositions de la zone A du PLU actuel ont été complétées afin de ne pas diminuer le droit à construire des parcelles auparavant classées en A3 (loi Macron n°2015-990 du 6 août 2015).

## 5 – Habitat

### 5a/ Emprise au sol

#### 8a

*Concernant l'article 2 des zones urbaines et la production des logements sociaux*

*L'obligation de produire un logement social à partir de 2 logements libres ou 2 lots créés sur une même unité foncière, soit 50% du programme. Ce taux est identique aux taux appliqués pour les grosses opérations supérieures à 9 logements où la péréquation financière permet d'absorber le coût du logement social. Si l'opération totalise 8 logements, 2 logements sociaux sont demandés. Le quota descend à 25%. Le principe de progressivité de la règle n'est pas respecté. Cette disposition paraît abusive car elle lèse principalement les particuliers. Après consultation des principaux offices d'HLM locaux, aucun d'eux n'est prêt à acheter en VEFA ou bien contractualiser avec un particulier pour un seul logement isolé.*

*\* Abroger l'obligation de produire 50% de logements sociaux à partir de 2 logements libres ou 2 lots créés sur une même unité foncière. (...)*

*\* Conserver l'obligation de 2 logements sociaux pour les opérations entre 3 et 8 logements*

*\* Augmenter le taux de production des logements sociaux pour les projets de plus de 9 logements de 50 à 60% (...)*

*\* Identifier des terrains stratégiquement positionnés ou plus près des équipements publics pour y apposer des servitudes de mixité sociale à des taux compris entre 80 et 100%.*

**Quelles sont les réponses de la mairie de Pompignac face à ces différentes propositions ?**

### Réponse de la commune

La seule identification de terrains « stratégiquement positionnés au plus près des équipements publics pour y apposer des servitudes de mixité sociale à des taux compris entre 80 et 100% » n'est pas tenable, n'assure pas le juste équilibre du type d'habitat ni de la mixité sociale au risque d'engendrer des difficultés sur le long terme. De plus, les terrains stratégiques ne suffisent pas à atteindre l'objectif de production de logements sociaux. Cette politique aurait dû être engagée depuis bien longtemps dans le PLU de 2013. Cette orientation n'est pas inscrite dans le PADD. Il est donc nécessaire de modifier le PLU pour y inscrire cette orientation et stopper la division parcellaire qui a fait augmenter le parc de logements de façon significative sans aucune règle de diversification de l'offre. Le PLU de 2013 n'a pas anticipé l'application de l'article 55 de la loi SRU avec l'augmentation de population envisagée dans le PADD.

Ainsi, tous les terrains libres doivent participer à l'effort de diversification de la production de logements. Jusqu'à présent, la production de logement individuel a été quasiment le seul mode de production de logements et de consommation d'espace. La modification (dans la limite des possibilités offertes par le code de l'urbanisme) est l'occasion de freiner la division parcellaire et de favoriser la diversification de l'offre en logement en attendant la révision du PLU.

**8b**

*Concernant l'article 13 des zones urbaines "espaces libres et plantations à réaliser"*

*Augmentation de 20% des espaces libres et plantations (EPT) dont 80% doivent être d'un seul tenant pour les zones Ua, Ua1/2/3/4 et Ua1/2. Cela conduit à surdimensionner les terrains à construire (...) et entraînerait un surcoût (...).*

*D'autant que les sols affleurants de Pompignac sont principalement composés d'argile ce qui conduit bien souvent à les imperméabiliser.*

\* Limiter à 10% l'espace libre en pleine terre ou proposer un abattement des surfaces libres (exemple 50%) imperméabilisées

\* Encourager l'usage des dispositifs de récupération des eaux de pluie et de régulation des rejets avec surdimensionnement en cas de surfaces perméables dépassant par exemple 50m<sup>2</sup> de surface

\* Compenser la minéralisation consécutive des espaces perméables par une plus forte végétalisation du terrain et la plantation d'arbres de haute tige en plus grand nombre

### Réponse de la commune

Le territoire communal est trop imperméabilisé. Au vu des problématiques de gestion des eaux pluviales, il y a nécessité à réduire les surfaces imperméabilisées, avec rejet direct des eaux pluviales sur le domaine public. Les espaces en pleine terre d'un seul tenant vont permettre de créer les conditions nécessaires afin de freiner le ruissellement des eaux pluviales et de les traiter sur les parcelles (cf. loi sur l'eau) par infiltration.

Le demandeur parle de surcrot à la construction avec les mesures d'augmentation des espaces en pleine terre tel que proposé par la présente modification.

Or, « compenser la minéralisation consécutive des espaces perméables par une plus forte végétalisation du terrain et la plantation d'arbres de haute tige en plus grand nombre » est une mesure beaucoup plus coûteuse du fait des coûts de plantation et d'entretien des végétaux. Cette proposition, plus coûteuse que de garder le terrain naturel, est par ailleurs sans garantie d'efficacité et de réalisation une fois la minéralisation réalisée.

De plus la note technique du SYSDAU précise que :

« Les dispositions relatives à l'infiltration des eaux pluviales résultent de la traduction du schéma directeur des eaux pluviales élaboré par la CdC Rives de la Laurence s'appliquant également à la commune de Pompignac ».

Les dispositifs de gestion des pluies sont appliqués via des prescriptions relatives au « zonage pluvial ». Ce zonage s'applique de manière différente selon les typologies d'habitat :

- pour l'habitat individuel les aménagements pluviaux devront s'orienter préférentiellement vers des noues d'infiltration ou des jardins de pluie,

- pour les projets plus conséquents, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la gestion des pluies courantes par infiltration et/ou par rétention/régulation, suivant la valeur de perméabilité mesurée.

Il s'agit d'une mesure de réparation consécutive aux inondations de 2021 et pour éviter l'aggravation et la survenue plus fréquente de ces événements dévastateurs.

La seule mesure intéressante proposée est non pas d'encourager mais d'imposer l'usage des dispositifs de récupération des eaux de pluie et de régulation des rejets. Le dispositif proposé est permissif, pourquoi à partir de 50m<sup>2</sup> ?

9

Concernant la zone ZD 222 classée Ud1, la limite de 20% de surface imperméable est vraiment très contraignante.

**Quelle réponse la mairie de Pompignac a-t-elle apportée à cette observation et aux propositions faites ?**

**Réponse de la commune**

Les zones UD1 ne sont pas les secteurs de développement prioritaire.

Rappel PADD : Renforcer le centre bourg et le bourg, encadrer l'extension des hameaux existants et reconnaître le bâti existant.

La limite de 20% de surface imperméable ne remet pas en cause l'emprise au sol et la constructibilité qui sont maintenues à l'identique du PLU de 2013.

**13k**

*En secteur Ua, diminution de l'emprise au sol des constructions, au-delà de la bande des 15m, de 50% à 25% et augmentation de l'espace libre de 30% à 75% soit la totalité du terrain restant après emprise au sol. Il ne reste plus aucune place pour les stationnements et dessertes de voirie, ce qui rend les terrains strictement inconstructibles. Le Règlement indiquant que "les zones de voirie et de stationnement ne sont pas incluses dans les espaces libres et les plantations". La capacité à construire au-delà de la bande des 15m est diminuée de moitié ce qui est contraire aux orientations du PADD dans ce secteur.*

**Réponse de la commune**

Le but est de stopper les divisions parcellaires désordonnées, sans cohérences urbaines et sans intégration dans l'environnement existant.

**13l**

*Les Disposition générales du PLU précisent que la surface restante de l'unité foncière après addition de l'emprise au sol de l'article 9 et des espaces libres et plantations de l'article 13 correspond à celle attribuée aux dessertes et stationnements. Or il est aisé de constater que la corrélation à 3 valeurs n'existe plus car il ne reste aucune surface pour les dessertes et stationnements rendant inconstructibles la quasi-totalité des secteurs urbains. Il faudrait rétablir les 20% nécessaires aux dessertes et stationnements.*

**Réponse de la commune**

Le but est de stopper les divisions parcellaires désordonnées, sans cohérences urbaines et sans intégration dans l'environnement existant.

De l'addition de l'emprise au sol et des espaces libres et plantations, résulte la surface restante pour stationnement et desserte. Cela permet d'assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en freinant le ruissellement et en permettant l'infiltration sur la parcelle.

**13w**

*Il n'y a aucune possibilité de satisfaire l'article 12 qui augmente de façon considérable les places de stationnement.*

**Réponse de la commune**

Le but est de stopper les divisions parcellaires. De plus, il est nécessaire que le stationnement soit une obligation intégrée au projet, permettant la limitation supplémentaire de la constructibilité et que le stationnement soit réalisé sur la parcelle.

Cela est indispensable afin que le stationnement ne soit pas relégué sur le domaine public.



### 13x

*Nécessaire de rétablir l'article 9 actuel concernant l'emprise au sol en précisant que cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24/03/2014 puis restitué par l'article R 151-39 du CU, applicable à partir du 01/01/2016 et rétablir la constructibilité du secteur Ua en accord avec le PADD.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée en s'appuyant sur le PADD ?**

#### Réponse de la commune

L'article 9 n'a pas été abrogé. Les articles 5 et 14 ont été abrogés. L'article 9 est seulement modifié pour la zone UA afin de limiter les constructions en second rang et les divisions parcellaires (espace qui une fois construit, disqualifie la forme urbaine du centre bourg de Pompignac). Ces divisions ne sont pas qualitatives dans le centre bourg.

### 13n

*En zone Aum, destinée à recevoir des entreprises et éventuellement des habitations, l'espace libre pour les constructions professionnelles passe de 10% à 50%. Cette nouvelle disposition est contraire aux thèmes 2 et 6 du PADD, cette modification de l'article 13 doit être supprimée. Tenant compte des dispositions du PADD, quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée ?*

#### Réponse de la commune

Non la règle n'a pas été comprise.

Quelle que soit la destination :

- Au moins 50 % d'espace libre de toute construction doivent être préservés sur le terrain.
- Au moins 25% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et en pleine terre.

La forme urbaine produite a permis une constructibilité maximale grâce à la destination Activités, les logements produits se localisant au-dessus des activités. Or le panachage activités/habitat sans espaces végétalisés n'est pas viable et ne favorise pas la qualité de vie des habitants. La volonté est de développer une forme urbaine plus aérée et moins dense, donnant plus de qualité et de quantité aux espaces publics.

De plus, la localisation d'une zone multifonctionnelle le long de la route départementale est louable mais la forme urbaine produite ne correspond pas à un quartier d'habitat qualitatif.

Enfin, cela participe également à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet en cas de création de zone artisanale

#### 5b/ Bande d'accès

### 8c

*Une bande d'accès permet de desservir un terrain non accessible directement depuis le domaine public soit derrière un premier rang foncier bâti. Cette bande d'accès est généralement comprise entre 20 et 25m. Le passage de 75m à 10m de long reviendrait à interdire tout détachement foncier de second rang, dispositif contredisant la loi ALUR.*

\* Interdire la desserte de tout nouveau terrain au-delà du second rang

\* Proposer de dimensionner les bandes d'accès avec une longueur maximale de 25m à 30m.

**Quelle réponse la mairie de Pompiñac peut-elle apportée sur ces propositions ?**

**Réponse de la commune**

Le but est de stopper les divisions parcellaires désordonnées, sans cohérences urbaines et sans intégration dans l'environnement existant.

**10b**

*Au-delà de 10m, une bande d'accès en impasse est-elle illimitée au peut-elle dépasser les 60m de caractéristiques de la voie en impasse ?*

*Est-ce valable pour 2 logements ?*

**10c**

*Concernant la largeur des accès, il faudrait rajouter une contrainte supplémentaire comme une largeur supérieure à 4m afin d'empêcher les gros projets qui ne sont plus en impasse c'est-à-dire comportant 2 accès, une entrée et une sortie.*

**10d**

*Pourquoi ne pas mettre 10m d'emprise d'une voie nouvelle (caurant dans les communes avoisinantes) au lieu de 8m dans le cas de voie à 2 sens de circulation ou 5,40m dans le cas de voie à sens unique de circulation afin d'empêcher de gros projets ?*

**10e**

*Concernant les voies en impasse il faudrait préciser que la constructibilité de l'aire de retournement est incluse dans la bande d'accès et non en supplément.*

**Quelle réponse la mairie de Pompiñac peut-elle apportée sur ces propositions ?**

**Réponse de la commune**

Le but est de stopper les divisions parcellaires désordonnées, sans cohérences urbaines et sans intégration dans l'environnement existant.

Les nouvelles règles d'accès doivent répondre au besoin de sécurité, d'organisation de déplacements et de développement de la commune.

**5c/ Règles**

**13j**

*Les thèmes 1 et 2 du PADD propose notamment de densifier le centre et le bourg. Or cette modification entend réduire drastiquement la capacité à construire (...) passant dans la zone urbaine de 507 à 289 logements. Cette réduction de constructibilité de 50% entrainera le classement en constructible des zones agricoles et naturelles, un étalement urbain et une constructibilité par lotissement en nappe (...). Les orientations du PADD sont changées ce qui est contraire à une modification et qui rend cette procédure illégale*



**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apporter à cette observation mentionnant le respect du PADD ?**

**Réponse de la commune**

Les objectifs des thèmes 1 et 2 ont été largement atteints sans anticipation des conséquences de la croissance démographique et de la croissance du nombre de logements.

Le PLU doit être révisé. Mais pour envisager la production de logements sociaux, il est nécessaire de stopper le phénomène de la division parcellaire (qui aggrave la situation de carence et donc l'obligation future de la collectivité) car les réseaux (en commençant par la voirie) ne permettent plus d'accueillir de nouvelles populations, ni de répondre aux besoins des populations résidentes.

La modification permet de maîtriser le développement de Pompignac, de limiter de trop nombreuses nouvelles constructions, comme réalisées dans le passé sans anticipation des conséquences par rapport à la loi SRU, pour rester dans l'ordre de grandeur des objectifs du PADD. Les capacités restant dans le PLU vont dépasser largement les objectifs du PADD. Il s'agit donc de stopper le développement incontrôlé pour ne pas compromettre les possibilités de développement cohérent et acceptable à long terme.

**13y**

*La suppression du paragraphe E des Dispositions Générales justifié par le fait que "la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique est mesurée entre l'alignement et le nu du mur" ne se trouve nulle part, ni dans les articles du PLU, ni dans les textes législatifs ou réglementaires. Cela supprime également les emmarchements et les clôtures sans justification. Les clôtures se trouveraient à 4 ou 5 m selon les secteurs de la limite alors qu'une clôture doit se trouver à la limite d'une propriété pour la séparer du domaine public. Rien ne justifie la suppression de l'exception concernant les poteaux pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution. Ce qui nuirait gravement aux services publics.*

*Il faut rétablir dans son intégralité le paragraphe E des Dispositions générales.*

**Quel complément d'information la mairie de Pompignac peut-elle apporter ?**

**Réponse de la commune**

Le paragraphe E des dispositions générales telles que définies dans le PLU ne relèvent pas du code de l'urbanisme, mais du code de la construction.

**13z**

*La réglementation des annexes se retrouvent dans 4 endroits : Dispositions générales, articles 7, 8 et annexes du Règlement.*

*\* Définition proposée dans les Dispositions Générales (...), curieux de voir les piscines dans les annexes alors que la jurisprudence constante classe les piscines découvertes (...) dans les extensions des habitations principales (sous certaines conditions).*

*\* L'article 6 indique que les annexes doivent être implantées selon un recul de 10m par rapport à l'alignement ce qui, dans la plupart des cas, est impossible à respecter. Cela va dans le sens de la réduction de la constructibilité*

*La mention concernant les annexes est donc à supprimer et l'article 6 actuel doit être maintenu avec toutefois la conservation de l'ajout "Sauf dispositions différentes portées sur le règlement graphique"*

\* L'article 7 supprime toutes les prescriptions concernant les annexes situées en limites séparatives et impose une construction à 0 ou 4m.

*Pourquoi pas à 1m ? Pourquoi la suppression d'un retrait minime évitant l'évacuation de la gouttière sur la propriété voisine ?*

*Les piscines devraient avoir un paragraphe spécifique (qui ne soit pas celui des annexes)*

\* Les prescriptions supprimées de l'article 7 se retrouvent dans les croquis explicatifs des annexes au Règlement ce qui entraîne une contradiction.

\* L'article 8 modifie la hauteur à l'égout de toiture passant de 2,80m à 2,50m. Or 2,80m permettait le stationnement de fourgons dont la hauteur est généralement de 2,60m ou de camping-car dont la hauteur est encore plus élevée.

*Il faut préciser que la hauteur de 3,50m au faîtage ne s'applique pas sur la limite séparative sauf en cas de construction conjointe avec un voisin mitoyen.*

*Cet article limite les annexes à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ce qui interdit de construire un garage pour 2 véhicules dont la place nécessaire est de 26m<sup>2</sup> (taille minimale) ou 36m<sup>2</sup> (taille confortable), plus pour des places PMR. Alors même qu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation. Seules possibilités : un bâtiment ne créant que de l'emprise au sol (carport, auvent...) soit se garer à l'extérieur. En rétablissant la longueur maximale de l'annexe sur la limite séparative de 10m, la mention d'un maximum d'emprise au sol n'a pas de raison d'être. Sa suppression peut entraîner des abus comme une construction d'une faible largeur sur toute la longueur de la limite séparative créant un effet de muraille.*

*Pour la satisfaction, l'agrément et le confort de l'usager, motivations de la Modification n°1, il est indispensable de maintenir la rédaction du PLU actuel concernant les annexes sur toutes les zones du PLU.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée concernant ces observations qui feraient apparaître des contradictions au sujet de l'annexe ?**

### Réponse de la commune

La volonté a été de définir clairement les annexes et leur taille.

Il s'agit de limiter les dérives, d'avoir un cadre précis pour effectuer des constructions cohérentes qui s'intègrent dans leur environnement existant afin de ne pas le compromettre.

Ainsi un garage pour 2 véhicules n'est plus une annexe mais une construction. La règle n'interdit cependant pas de construire puisque toutes les prescriptions relatives aux emprises au sol sont conservées (hors zone Ua). Il n'y a donc pas de remise en cause de la constructibilité des terrains

Le lexique définit l'annexe. Le lexique communal a donc toute son importance.

## 6 – Protection

### 10g

*Souhait de faire classer les arbres les plus anciens situés sur la parcelle ZA 98.*

**La mairie de Pompignac envisage-t-elle de classer des arbres (arbres isolés, Espaces boisés classés) ?**

### Réponse de la commune

La commune propose d'appliquer la préservation à certains arbres isolés de la parcelle ZA 98 du titre (dossier n°E24000060 / 33

de l'article L.151-19.

### 13q

*Certains périmètres de protection (B1, B11, B12) empiètent sur la zone agricole au-delà de l'emprise des bâtiments à protéger. Au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (CU) toute occupation et toute utilisation du sol est interdite dans les périmètres protégés, cela exclut l'activité agricole. Une réduction de la zone agricole ne peut se faire dans le cadre d'une modification, ces périmètres de protection doivent être ramenés à l'emprise exacte des bâtiments.*

### Réponse de la commune

Article L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres.

Certains périmètres empiètent sur la zone Agricole car il ne faut pas prendre uniquement les arbres mais aussi le système racinaire et l'arborescence (idem pour les EBC).

L'occupation ou l'utilisation du sol existante n'est pas remise en cause. Il est défini une règle comme le dit l'article L.151-19 pour les éléments identifiés inscrits dans le règlement page 82 et suivante.

### 13s

\* B 2/B 11/B 12 : protection en périmètre surfacique comprenant un secteur A2 où le Règlement autorise les constructions et une partie de la zone A, zone qui autorise à construire pour les besoins de l'exploitation. Or la protection interdit toute occupation et utilisation du sol.

\* B 1 : secteur A 2 avec une partie du secteur Ud1 constructible que la protection rend inconstructible. \*

B 7 : selon le Règlement " un porche, pigeonnier, pin parasol" alors que le plan de zonage indique une vaste surface en secteur Uc1 et sur le parc communal seulement engazonné où il n'y a aucun arbre à protéger. Uc1 permet une emprise au sol de 30%, interdit avec la protection.

Il faut appliquer une protection ponctuelle uniquement pour les bâtiments à protéger.

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apportée concernant les protections mentionnées et l'usage du sol associé ?**

### Réponse de la commune

Article L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres.

Certains périmètres empiètent sur la zone Agricole car il ne faut pas prendre uniquement les arbres mais aussi le système racinaire et l'arborescence (idem pour les EBC).

L'occupation ou l'utilisation du sol existante n'est pas remise en cause. Il est défini une règle comme le dit l'article L.151-19 pour les éléments identifiés inscrits dans le règlement page 82 et suivante.

**13t**

*B 9 : Erreur d'appréciation manifeste au sujet d'une propriété communale qui n'a pas besoin d'une protection patrimoniale qui s'applique aux propriétés privées. La protection signifie que toute utilisation ou usage du sol est strictement interdit ce qui stopperait tous les projets concernant ce domaine (...). Il faut supprimer le périmètre de protection B 9.*

**Quelle réponse la mairie de Pompignac peut-elle apporter ?**

**Réponse de la commune**

La protection de type L.151-19 peut s'appliquer à la fois sur les propriétés privées et sur le domaine public

Rappel du règlement article 2 : Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents



**Annexe 2**

**Questions de la commissaire enquêtrice**

Est-il envisagé que la carte associée à l'atlas patrimonial p 12 de la Notice explicative soit intégrée dans un document opposable présenté à la décision ?

**Réponse de la commune**

La carte page 12 n'est que le schéma de localisation des préservations qui sont inscrites sur le plan de zonage ; seul élément réglementaire applicable.

Concernant la zone N2, les dispositions soulignent qu'il ne faut « pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ». Est-il envisagé de compléter ces dispositions par la valeur patrimoniale ?

**Réponse de la commune**

Les dispositions de la zone N2 n'ont pas été modifiées, elles sont issues du PLU de 2013.

La modification ne modifie pas le périmètre de la zone N2. Les dispositions du PLU de 2013 sur la zone N2 sont maintenues.

C'est ainsi que je confirme, Madame la Commissaire enquêtrice, ma volonté de poursuivre cette procédure en tenant compte des différents points évoqués ci-dessus et en les modifiant dans les différents documents avant l'approbation de la modification du PLU au prochain Conseil Municipal.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de mes sincères salutations.



Le Maire

Madame Céline DELIGNY-ESTOVERT

## EMPLACEMENTS RESERVES

1	Département	Elargissement de l'avenue du Périgord à 12m d'emprise au droit de la zone Uy	
2	Commune	Elargissement du chemin de Perriche à 10m d'emprise jusqu'à la station de pompage de Roquebert (eau potable)	
3	Commune	Création de zones d'épandage des eaux pluviales et traitées de la station d'épuration	Opération réalisée ER devenu sans objet
4	Département et commune	Aménagement de sécurité et de valorisation de l'entrée de ville à l'intersection des RD 241 et RD 115	
5	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte) reliant ER 19 (cheminement doux route de la Poste) au chemin de Callonge (largeur 6m)	Plus d'actualités acquisition terrain
6	Département et commune	Aménagement de sécurité à l'entrée est du bourg par la RD 241	
7	Département et commune	Aménagement de sécurité du carrefour d'accès au lotissement de la Laurence par la RD 241	
8	Département et commune	Aménagement de sécurité au carrefour RD 115 et route de Touty	
9	Commune	Création d'un cheminement doux vers le parc communal (ceinture verte) de largeur 6m	
10	Commune	Création d'un cheminement doux (2 <sup>ème</sup> ceinture verte) entre chemin de Chauffour et route de la Poste, le long du fossé (largeur 6m)	
11	Commune	Extension du parc communal	
12	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte) reliant chemin lalande à la plaine des sports et au parc communal Nord (largeur 6m)	Opération réalisée
13	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte) entre vallon de la Capéranie et chemin de Cordes (largeur 6m)	
14	Commune	Elargissement à 10m d'emprise de la route de Touty pour aménager des circulations douces en bas-côtés.	Travaux réalisés
15	Commune	Elargissement à 10m d'emprise de la route de Touty pour aménager des circulations douces en bas-côtés.	Travaux réalisés
16	Commune	Elargissement à 10m d'emprise de la route de Touty pour aménager des circulations douces en bas-côté	
17	Commune	Création d'une voie nouvelle pour sécuriser le contre bourg par le déplacement du flux principal de circulation (largeur 15m)	Opération réalisée
18	Commune	Création d'un passage technique (assainissement et ligne HTA à enterrer) et d'un chemin doux reliant la nouvelle voie (ER17) au chemin de Saint-Paul	
19	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte) reliant le terrain communal de la Cascade au carrefour du Pont Castaing et à l'ER 5 (largeur 6m)	
20	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte) entre la route de la Poste et le chemin de Cordes (largeur 6m)	
21	Commune	Recalibrage du débouché du chemin d'exploitation sur le passage de Touty et création d'un espace de stationnement	Opération réalisée
22	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte) entre la route de la Poste et chemin de Cordes (largeur 6m)	
23	Commune	Création de bassins de régulation des eaux pluviales de la moitié est du bourg, au lieu-dit « Au Pont »	



24	Commune	Création d'un espace naturel et de plantations permettant l'expansion d'activités ponctuelles liées au fonctionnement du centre bourg (stationnement temporaire notamment)	
25	Commune	Extension du parc communal par adjonction d'un bois (2 <sup>ème</sup> ceinture verte)	Plus d'actualités
26	Commune	Création d'équipements d'intérêts collectifs	
27	Commune	Création d'un cheminement doux (2 <sup>ème</sup> ceinture verte) entre le chemin des Carmes et la route de la Laurence RD 241, vers le chemin de Grabat (largeur 6m)	
28	Commune	Création d'un cheminement doux (2 <sup>ème</sup> ceinture verte et liaison inter-villages) entre route de Touty et l'avenue du Périgord, vers Yvrac et Montussan (largeur 6m)	Plus d'actualités
29	Commune	Création d'un cheminement doux (2 <sup>ème</sup> ceinture verte) permettant de relier le chemin de Marsalat puis le chemin d'exploitation communal à la route de la Poste (largeur 6m)	
30	Commune	Création d'un cheminement doux (ceinture verte) entre le chemin de Callonge et le chemin du Maine et bassin de régulation des eaux pluviales du lotissement situé en amont	Opération réalisée
31	Commune	Création d'un cheminement doux (2 <sup>ème</sup> ceinture verte et liaison inter-villages) de la route de Touty à l'ER 28 (largeur 6m)	Plus d'actualités
32	Commune	Création d'un cheminement doux (2 <sup>ème</sup> ceinture verte et liaison inter-villages) de la route de la Laurence (RD 241) au chemin de Rhodes, au chemin de Carpentey à Salleboeuf et à Fargues-Saint-Hilaire (largeur 6m)	
33	Commune	Création d'un cheminement doux (2 <sup>ème</sup> ceinture verte et liaison inter-villages) du chemin des Graves à la route de l'Hermitage vers Tresses, vers la zone d'activité du Clouet du Clouet et vers Yvrac (largeur 6m)	
34	Commune	Aménagement spécifique pour l'accès des poids lourds aux anciennes carrières à ciel ouvert en cours de comblement (largeur 35m)	Plus d'actualités
35	Commune	Complément de terrain pour la création d'un équipement public (nouveau bâtiment "Arts et loisirs" de centre bourg).	Acquisition réalisée
36	Commune	Création d'un cheminement doux (2 <sup>ème</sup> ceinture verte et liaison inter-villages), entre le chemin de Saint-Paul et le chemin de Primet, vers Tresses (largeur 6m).	A supprimer dans le cadre du plan vélo
37	Commune	Elargissement de l'emprise publique dans le cadre d'alignement de voirie (chemin de Martinot)	Travaux réalisés
38	Commune	Elargissement de l'emprise publique dans le cadre d'alignement de voirie (chemin de Cordes)	Travaux réalisés
39	Commune	Servitude de passage des eaux pluviales entre le chemin des Graves et le réseau public des eaux pluviales situé en aval (largeur 3m)	
40	Commune	Création d'un cheminement sur la parcelle ZD 214 du chemin de Bellevue vers le chemin de Martinot	
41	Commune	Création d'une zone de tampon pour la Gestion des eaux pluviales et les aménagements complémentaires à ces bassins (41a à 41g)	Supprimé suite courrier DREAL
42	Commune	Création d'un cheminement doux le long du chemin de Sarail jusqu'à Marsalat	
43	Commune	Espaces naturels pour jardins partagés	A supprimer - erreur
44	Commune	Création d'un cheminement doux du lotissement le Domaine vers la ceinture verte du Pont Castaing	
45	Commune	Création d'un parc communal	

Département de la Gironde

Commune de Pompignac

Enquête publique

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
de POMPIGNAC

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

L'enquête publique s'est déroulée du 16 septembre au 15 octobre 2024

Destinataires :

Madame le Maire de Pompignac

Monsieur le Président du Tribunal Administratif

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pompignac a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 22 juillet 2013, s'en est suivie une révision allégée le 19 juin 2018. L'enquête publique porte sur la modification n°1 de ce Plan Local d'Urbanisme prescrite par arrêté municipal le 17 mai 2024.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 septembre au 15 octobre 2024 dans de très bonnes conditions en soulignant une grande disponibilité de la personne en charge de l'urbanisme, Mme Costes.

Le présent projet a pour objectifs de corriger les références à des dispositions réglementaires obsolètes, devenues caduques depuis la loi ALUR, ou bien inapplicables ; mettre à jour les emplacements réservés ; préserver l'identité paysagère et les caractéristiques propres de la commune ; relever le patrimoine bâti à préserver ; mieux gérer les infiltrations des eaux pluviales ; maîtriser la densification en encadrant via la réglementation du PLU, les possibilités de division foncière et de droits à bâtir, en fonction des secteurs et mieux intégrer le logement social.

Cette modification permet notamment de :

- Mettre à jour les documents réglementaires suite à la décision du Tribunal Administratif du 30 juin 2015 et de la révision allégée du 19 juin 2018
- Anticiper les dispositions de l'article 55 de la loi SRU à laquelle la commune de Pompignac sera confronté au 1<sup>er</sup> janvier 2026
- Anticiper la loi ZAN (20/07/2023) par la perméabilisation des voies d'accès et la mise en place d'une espace en pleine terre (EPT) d'un seul tenant, permettant ainsi de gérer les eaux pluviales et d'éviter les épisodes d'inondation subis par la commune en juin 2021 mais aussi de favoriser la qualité de vie des habitants tout en maîtrisant les divisions parcellaires
- Identifier le patrimoine à préserver qui n'avait pas été fait jusque-là ainsi que l'espace qui l'entoure afin de garantir une préservation totale du lieu et de son environnement
- Intégrer un lexique au règlement écrit afin de faciliter la compréhension et limiter l'interprétation de ce dernier
- Diminuer la longueur des impasses afin de répondre aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et de maîtriser les divisions parcellaires.

Pour la commune, le projet était compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et conformes aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme. C'est pourquoi cette modification est une procédure de droit commun.

Cependant un reclassement d'une zone agricole en zone naturelle était envisagé. Ce reclassement entraînait une diminution de la surface agricole, ce qui ne peut être opérée lors d'une modification. Suite au Procès-verbal de synthèse (PVS) et au Mémoire en réponse, cette procédure est repoussée par la commune de Pompignac, à une prochaine révision du PLU. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), suite à plusieurs échanges et modifications de la part de la commune, rend un avis conforme sans obligation d'une évaluation environnementale.

**Le dossier d'enquête** était lisible et accessible à tous que ce soit sur internet ou au format papier à la mairie de Pompignac. Il comprenait les documents réglementaires d'une enquête publique pour modification de droit commun. Il est à noter toutefois que les documents graphiques au format A3 avec une échelle au 1/5000<sup>e</sup> étaient difficilement lisibles au format papier, une présentation au format A1 aurait été plus appréciée.



La commissaire enquêtrice regrette que la municipalité n'ait pas pris le temps, en amont de l'enquête publique, d'intégrer au dossier les différentes observations qu'elle a faites et déposées dès le 1<sup>er</sup> jour d'enquête dans le Registre papier. Cependant, ces erreurs matérielles n'altéraient nullement la lecture du dossier d'enquête et du projet de modification.

Des explications sur la suppression ou la création des emplacements réservés (ER) auraient été également appréciées en lieu et place d'une simple liste. Toutefois, dans son mémoire en réponse, la commune de Pompignac précise qu'une liste actualisée actualisant les raisons des suppressions ou créations des ER sera rajoutée au dossier présenté lors de la délibération.

**L'information du public** a été largement réalisée : dans la presse locale, par l'affichage en mairie et locaux administratifs, ainsi que par le site internet, le Facebook et l'application Panneau Pocket de la commune.

Différents moyens, étaient offerts au public pour s'exprimer dans le cadre de cette enquête : 3 permanences de la commissaire enquêtrice, le « registre papier », une adresse « courriel » et le « courrier ».

**La participation du public** a été intéressante avec 73 observations pour 18 contributions. Hormis les observations sur les erreurs matérielles (26%), la grande majorité des observations s'est portée sur le zonage (24%) et l'habitat (20%) dont moins de 3% sont des demandes de changements de zonage de A ou N en zone U. Il y a donc eu un fort engouement pour les règles en lien avec l'habitat et le zonage. Le Mémoire en réponse fourni par la commune de Pompignac a permis de préciser certaines règles tout en réaffirmant ses objectifs.

**Les avis des Personnes Publiques Associées formulés au dossier** nécessitent leur prise en compte dans la finalisation de la rédaction de cette Modification n°1 du PLU avant son approbation par le Conseil Municipal.

Suite au Mémoire en réponse de la commune répondant au PVS, la commissaire enquêtrice prends acte des engagements suivants de la municipalité de :

- Repousser à une prochaine révision le reclassement d'une zone A en N
- Conserver l'ER 28 jusqu'à une prochaine révision
- Ajouter aux documents le Bilan des emplacements réservés
- Faire référence dans la Notice explicative à la révision allégée du 19 juin 2018
- Rectifier les documents du projet pour les protections B5, B6 et B8
- Préserver certains arbres isolés de la parcelle ZA 98
- Amender le projet en fonction des erreurs matérielles relevées notamment par la commune et des échanges avec la DREAL
- Supprimer l'erreur liée au PLUi
- Supprimer l'alinéa concernant le recul par rapport aux cours d'eau de l'article 7 de la zone Au.

De plus, la commissaire enquêtrice émet les recommandations suivantes :

- Prendre en compte les amendements, corrections et ajouts apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, en particulier ceux précités
- Prendre en compte les observations des PPA
- Avoir un regard attentif sur les documents règlementaires et leurs cohérences.

Au regard des éléments ci-avant et compte tenu de l'ensemble des informations apportées par le dossier, des contributions du public, des recommandations émises, la commissaire enquêtrice émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de POMPIGNAC.

Fait à Berson, le 15 Novembre 2024.



Laurie SOULARD

Commissaire enquêtrice